

Wójt Gminy Czosnów

Załącznik do Uchwały Nr/...../2023
Rady Gminy Czosnów
z dnia września 2023 r.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

Opracowanie:
URBS PROJEKT
Konrad Janowski

Zespół autorski:
mgr Magda Lewandowska
mgr inż. Krzysztof Grzebyk

Stare Faszczyce, sierpień 2023 r.

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.....	str. 3
2. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	str. 3
2.1. Analiza zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 <i>Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>	str. 4
2.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 ust. 2. <i>Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>	str. 6
2.3. Analiza pozwoleń na budowę.....	str. 30
2.5. Analiza decyzji o warunkach zabudowy.....	str. 30
2.5. Analiza decyzji o ustaleniu celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.....	str. 30
2.6. Analiza decyzji o ustaleniu celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.....	str. 30
2.7. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	str. 30
2.8. Analiza wniosków złożonych w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	str. 31
2.9. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych.....	str. 39
3. Ocena aktualności – wnioski.....	str. 42
3.1. Wnioski dotyczące studium.....	str. 42
3.2. Wnioski dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	str. 43
3.3. Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	str. 44
3.4. Proponowany harmonogram do wieloletniego programu sporządzania mpzp.....	str. 45

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Załącznik nr 1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czosnów, skala 1 : 25 000

Załącznik nr 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego rozmieszczone na terenie Gminy Czosnów, stan na 15 sierpnia 2023 r., skala 1 : 50 000

Załącznik nr 3. Wnioski złożone o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tle obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, skala 1 : 50 000

Załącznik nr 4. Pozwolenia na budowę wydane na terenie Gminy Czosnów na tle obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów 1 : 50 000

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z oceną zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Czosnów.

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) wg którego w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych „wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

W związku z powyższym Wójt Gminy Czosnów dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przynajmniej raz w kadencji. Niniejsza analiza obejmuje okres od 1 lipca 2016 do 15 sierpnia 2023 roku i została dokonana w oparciu o przepisy aktualne na dzień sporządzenia tego opracowania. Niniejsza analiza nie ocenia czy dokumenty planistyczne były zgodne z prawem lub aktualne na dzień ich sporządzenia.

Wyniki przeprowadzonej oceny aktualności przedstawione zostały w formie opisowej i graficznej na załącznikach graficznych:

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czosnów, skala 1 : 25 000
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego rozmieszczone na terenie Gminy Czosnów, stan na 31 maja 2023r., skala 1 : 50 000
3. Wnioski złożone o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tle obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, skala 1 : 50 000
4. Pozwolenia na budowę wydane na terenie Gminy Czosnów na tle obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów 1 : 50 000

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ART. 10 UST. 1 I 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ.U. Z 2023 R. POZ. 977)

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r. i stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego Uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.

Zmiana studium podyktowana była wprowadzeniem zmian w zakresie struktury funkcjonalnej obszarów położonych w miejscowościach: Dobrzyń (ok. 12,1 ha), Jesionka (ok. 11,6 ha), Augustówek (ok. 6 ha) i Czosnów (ok. 3,4 ha). Do zmiany obowiązującego studium z 2012 r. dla obszarów wsi: Dobrzyń, Jesionka i Augustówek przystąpiono na wniosek właścicieli i mieszkańców mając na celu umożliwienie zabudowy tych terenów zabudową mieszkaniową jednorodzinną poprzez przeznaczenie terenu pod funkcje mieszkaniowe ekstensywne. Zaś dla obszaru wsi Czosnów przystąpiono na wniosek właścicieli i mieszkańców z powodu bezpośredniego sąsiedztwa terenu z trasą nr 7, które eliminuje go z funkcji mieszkaniowej. Przedmiotem zmiany były kierunki zagospodarowania ww. terenów. Pozostałe ustalenia, nie związane ze strukturą przestrzenną tych terenów, dotyczące uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego nie podlegały zmianie.

W analizowanym okresie Rada Gminy Czosnów 30 grudnia 2020 roku podjęła Uchwałę

XXIX/256/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów w zakresie działek nr ew. 327/6, 327/7, 327/10, 32/11 położonych w obrębie Pieńków. Do niniejszej zmiany przystąpiono w odpowiedzi na wnioski właścicieli przedmiotowych działek oraz w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 lipca 2017 roku Sygn. akt IV SA/Wa 1079/17. Niniejszy projekt jest w fazie koncepcji.

2.1.1. Analiza obowiązującego studium wobec wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977)

Tekst i rysunek obowiązującego studium zostały przeanalizowane pod kątem zgodności zapisów studium z obligatoryjnymi ustaleniami, które narzuca *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977)*.

Tab. nr 1 – Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stopień zgodności ze stanem prawnym na dzień 30.06.2023 r.)

art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	zgodność ze stanem prawnym	aktualność ze stanem faktycznym	uwagi
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	zgodne	nieaktualne	stan na 1999 rok, częściowo zaktualizowane w 2012 r.
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	zgodne	nieaktualne	stan na 1999 rok
2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	niezgodne	-	brak zapisów
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	zgodne	nieaktualne	brak zgodności z nowymi definicjami określającymi stan środowiska
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	nieaktualne	stan na 2012 rok, rozbieżności z wykazem zamieszczonym w gminnym programie opieki nad zabytkami
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	niezgodne	-	na dzień sporządzenia analizy brak jest audytu
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	zgodne	nieaktualne	lata 1995-1997
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	niezgodne	-	brak zapisów
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	niezgodne	nieaktualne	- analizowano stan na 2010 rok - niewystarczający zakres – brak wymaganych dodatkowych
8) stanu prawnego gruntów;	zgodne	nieaktualne	stan na 1998 rok
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	nieaktualne	stan na 1999 rok
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	zgodne	-	nie dotyczy
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	zgodne	nieaktualne	stan na 1999 rok
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	nieaktualne	stan na 1999 rok
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej,	zgodne	nieaktualne	aktualność na lata 1995-1997

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

energetycznej oraz gospodarki odpadami;			
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	zgodne	nieaktualne	uwzględniono ustalenia planu zagospodarowania woj. mazowieckiego z 2004 roku
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	zgodne	nieaktualne	zasięg terenów powodziowych wprowadzono na podstawie map z 2006 roku

2.1.2. Analiza obowiązującego studium wobec wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977)

Tab. nr 2 – Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z art. 10 ust. 2 i 2a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stopień zgodności ze stanem prawnym na dzień 31.05.2023 r.)

art. 10 ust. 2. W studium określa się w szczególności:	zgodność ze stanem prawnym	uwagi
1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	niezgodne	brak szczegółowego bilansu poszczególnych jednostek oraz przeprowadzenia analiz demograficznych i ekonomicznych w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 30 lat
2) (uchylony)	-	-
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	zgodne	nieaktualne, stan na 2012 rok
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	nieaktualne, stan na 2012 rok
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	zgodne	nieaktualne, stan na 2012 rok
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	zgodne	nieaktualne
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	zgodne	nieaktualne – analizowano planu zagospodarowania przestrzennego województwa z 2004r.
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	zgodne	nieaktualne, analizowano stan na 1999 rok, częściowo zaktualizowane w 2012 r., wymaga weryfikacji w zakresie obszarów dla których wskazano obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	zgodne	nieaktualne, analizowano stan na 1999 rok, częściowo zaktualizowane w 2012 r., wymaga weryfikacji w zakresie obszarów dla których zrealizowano plany oraz dla których nie uzyskano zgód rolnych w ramach prowadzonych procedur planistycznych
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	zgodne	nieaktualne w stosunku do stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	zgodne	nieaktualne, brak odniesienia do aktualnych map obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	zgodne	nie dotyczy
13) obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	zgodne	nie dotyczy
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; 14a) obszary zdegradowane;	zgodne	nieaktualne
15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych	niezgodne	nieaktualne - brak terenu zamkniętego w Cybulicach

wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa		Małych
16) (<i>uchylony</i>)	-	-

Z dokonanej analizy wynika, że studium nie spełnia części ustaleń wynikających z art. 10 ust. 1, 2 ustawy.

Pierwsza część tekstowa studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” nie spełnia w całości wymogów art. 10 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Dane zawarte w materiałach planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu studium, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu, zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy - opracowanie ekofizjograficzne wykonane na potrzeby studium zostało opracowane w 2008 roku. W przypadku licznych zmian studium nie było zweryfikowane pod kątem: obowiązujących form ochrony przyrody oraz istniejącego zagospodarowania i zagrożeń środowiska. Jeśli dane te są nieaktualne należy sporządzić aneks uwzględniający nowe uwarunkowania środowiskowe. Analizując uwarunkowania środowiskowe należy stwierdzić, iż studium nie uwzględnia aktualnych granic obszarów chronionych – na rysunku granica Kampinoskiego Parku Narodowego została określona w nieprecyzyjny sposób, brak jest oznaczeń niektórych pomników przyrody.

W części tej brak jest odniesienia do nowych definicji dotyczących składowych określających stan środowiska (art. 10 ust.1 pkt 3). W nowelizacji ustawy zawarto min. nowe wymagania dotyczące ochrony krajobrazu tj. rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, granice obszarów priorytetowych (art. 10 ust.1 pkt 4a); uwzględnienia zasad ochrony krajobrazu w kierunkach studium. Dodatkowym problemem jest fakt, że nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego dla woj. Mazowieckiego (co jest niezależne od władz gminy).

Ponadto należy uwzględnić wymagania *ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.)* w zakresie określenia obszarów zagrożenia powodziowego (obszary Q1% i Q10%), obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w wyniku przerwania wałów przeciwpowodziowych oraz obszarów gdzie niebezpieczeństwo powodzi może nastąpić raz na 500 lat (0,2%). W związku z powyższym konieczna jest korekta załącznika graficznego w zakresie przebiegu wynikającego z aktualizacji map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego z 2019 roku.

W zakresie zmienionych zapisów, dotyczących mocy zainstalowanych odnawialnych źródeł energii, wprowadzonych *ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw* załącznik graficzny należy zaktualizować o obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z wykreśleniem ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

W uwarunkowaniach brakuje ponadto odniesienia do aktualnego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjętego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 roku, a więc po terminie uchwalenia analizowanego studium. W związku z czym zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych są nieaktualne (nie wskazano m.in. budowy drogi S7 Gdańsk - Warszawa, odc. Płońsk – Czosnów, budowy drogi S7 Gdańsk – Warszawa, odc. Czosnów – Warszawa czy proponowanego do objęcia prawną ochroną układu ruralistycznego w miejscowości Kazuń Polski).

W obowiązującym studium brak jest również odwołania do aktualnej Strategii Rozwoju Gminy Czosnów na lata 2015-2025, przyjętej Uchwałą nr XVI/125/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2015 roku. Brak jest również diagnozy o której mowa w art. 10a ust. 1 *ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy*. Jest to nowy element studium wprowadzony *ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw*.

Istotną wadą obowiązującego studium jest brak dodatkowych opracowań oraz precyzyjnych zasad gospodarowania przestrzenią wprowadzonych zmianą *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 9.10.2015 r.* W studium powinny być zawarte analizy demograficzne i ekonomiczne

gminy, a także bilans terenów zgodnie art. 10 ust. 5. Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 7, a określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt. 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Zmiana ta w istotny sposób rzutuje na gospodarowanie przestrzenią i w pewnym sensie ogranicza (porządkuje) władztwo planistyczne gminy. Z punktu widzenia planistycznego zapisy te są więc bardzo istotne. Zatem nieaktualność studium w tym obszarze może zostać uznana za istotny brak aktualności z wymogami prawa. Z drugiej jednak strony autorzy niniejszej analizy w nowych przepisach widzą także czynnik, który w przypadku podjęcia prac nad studium narzuciłby ograniczenie w przeznaczaniu terenów pod zabudowę, a może nawet konieczność zmniejszenia terenów już w obecnym studium pod zabudowę przeznaczonych.

Druga część tekstowa Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” zasadniczo wyczerpuje zakres przedmiotowy wymagany przepisami ustawy. W tekście kierunków zagospodarowania przestrzennego nie został w pełni wypełniony art. 10 ust. 2 pkt 1 poprzez brak wskazania wspomnianych uprzednio bilansów oraz odniesienia do audytu krajobrazowego (do którego odniesienie nie było i nie jest nadal możliwe ze względu na brak sporządzenia tego dokumentu).

Drugą kwestią jest aktualność studium. Choć większość uwarunkowań oraz kierunków rozwoju tj. stan środowiska oraz wymogi jego ochrony, stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej została zaktualizowana w trakcie opracowania zmiany studium uchwalonej w 2014 roku, większość danych będących podstawą do sporządzenia studium (m.in. dane demograficzne, sytuacja społeczna itp.) i tym samym określenia polityki przestrzennej gminy dotyczy okresu 1999-2010 więc jest już nieaktualna. Biorąc pod uwagę wyniki Raportu o stanie Gminy Czosnów na grudzień 2022 r. należy zwrócić szczególną uwagę na znaczną nieaktualność stanu systemów infrastruktury technicznej. Dla przykładu, w momencie opracowywania studium długość sieci kanalizacyjnej wynosiła ok. 24 km. Obecnie jest to 148 km. Można zatem zauważyć wyraźną tendencję wzrostową rozwoju budowy nowych systemów kanalizacyjnych, co jest odzwierciedleniem priorytetów w zakresie potrzeb inwestycyjnych oraz odpowiedzią na intensywny ruch budowlany w gminie.

Od momentu uchwalenia studium w 2012 roku oraz jego aktualizacji w części w roku 2014 r. miało miejsce kilka istotnych, rzeczywistych zmian w zagospodarowaniu terenów (nie będących przedmiotem niniejszej analizy) co stanowi dodatkowy argument za aktualizacją dokumentu. Za najistotniejsze należy uznać:

- ✓ modernizację drogi krajowej nr 7 na odcinku Czosnów - Płońsk w celu dostosowania do parametrów drogi ekspresowej;
- ✓ budowę Głównego Punktu Zasilającego (GPZ) Czosnów oraz dwóch torów linii kablowej 110 kV, jako odpowiedź na niewystarczające zapewnienie zaopatrzenia w energię elektryczną w gminie

Przedstawiona powyżej analiza pozwala na dokonanie podsumowania i ostatecznej oceny aktualności studium. Uznać należy, iż pod względem formalnym studium jest nadal aktualne, natomiast pod względem merytorycznym wymaga uzupełnienia i tym samym jest w części nieaktualne. Dokument ten w szczególności wymaga uzupełnienia o bieżące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, aktualne obszary zagrożenia powodziową oraz analizy demograficzne i ekonomiczne gminy, w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto, aktualizacja studium powinna spełniać wszystkie elementy, o których mowa w *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, w tym uwzględniać wymagane ustawowo utworzenie danych przestrzennych.

Niemniej należy uznać, iż studium, jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy, do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z analizy, pozostaje aktualne i może stanowić podstawę do sporządzania nowych planów miejscowych.

2.2. ANALIZA ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ART. 15 UST. 1 I 2. USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ.U. Z 2023 R. POZ. 977)

Obecnie, na obszarze Gminy Czosnów obowiązują 32 plany miejscowe. Rada Gminy Czosnów Uchwałą Nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003r. przyjęła plan miejscowy dla obszaru całej gminy. Z obszaru objętego planem ogólnym wyłączone były jedynie tereny, dla których obowiązują ustalenia Uchwały Nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz Uchwały Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 roku. Dodatkowo plan ten jest sukcesywnie zmieniany – od roku 2003 weszło w życie 29 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących jego aktualizację.

W wyniku uchwalenia tych planów uzyskano, w granicach administracyjnych, pełne pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Od przyjęcia niżej wymienionych planów Gmina Czosnów jest wyposażona w kompletne prawo miejscowe służące regulacji w zakresie przeznaczenia terenów i warunków ich zagospodarowania.

Analiza tekstów i rysunków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wobec wymogów wynikających z przepisów art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała:

Tab. nr 3 – Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stopień zgodności ze stanem prawnym na dzień 20.08.2023 r.)

Lp.	Nr i przedmiot uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	zgodność ze studium (art.15. ust. 1)		brak zgodności z ustaleniami (art. 15. ust. 2)
		tak	nie	
1	Uchwała Nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów		częściowo nieaktualne przeznaczenie terenu 40MN (przeznaczenie określone w studium to R)	pkt. 2 – nie określono; pkt. 3 – nie wskazano KPN oraz WOChK; pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; pkt.8 – nie określono
2	Uchwała Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7		nieaktualne przeznaczenie terenu G – nieprodukcyjna działalność gospodarcza (przeznaczenie określone w studium to U/P, U1 oraz teren węzła komu- nikacyjnego)	pkt. 2 – nie określono; pkt. 3 – nie wskazano KPN oraz WOChK; pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabarytów obiektów; pkt.8 – nie określono
3	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	zgodność	rozbieżności w przeznaczeniu terenów w mpzp w stosunku do studium (np. w mpzp R a w studium:MN1, MN2, ME; w mpzp MN/MR a w studium U/P)	pkt. 3 – nie wskazano jednego pomnika przyrody; nieaktualny wykaz rezerwatów; nie wskazano obszarów Natura 2000; pkt. 4 – nie wskazano wszystkich obiektów – nieaktualna ewidencja; pkt. 5 – nie wyznaczono; pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; pkt. 7 -nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; pkt.8 – nie określono
4	Uchwała Nr XVI/124/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego	zgodność		zgodność

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

	planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów			
5	Uchwała Nr XX/168/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla wsi Sady	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze NR LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 maja 2016 r.
6	Uchwała Nr XXIII/188/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/280/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.92.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 maja 2021 r.
7	Uchwała Nr XXIX/212/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I zmieniona Uchwałą Nr LII/422/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 sierpnia 2022 r.	zgodność		zgodność
8	Uchwała Nr XXX/228/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/281/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		Zgodność
9	Uchwała Nr XXXV/271/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II zmieniona Uchwałą Nr XLVII/388/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r.	zgodność		zgodność
10	Uchwała Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XLVII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2017 r.
11	Uchwała Nr LV/431/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 21 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Kazuń Bielany, część miejscowości Kazuń Nowy oraz część miejscowości Jesionka zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/282/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.163.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2018 r.
12	Uchwała Nr III/8/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowiń Wola i część miejscowości Brzozówka zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/283/2021 R Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.226.2018.AK z 18 stycznia 2019 r.
13	Uchwała Nr III/9/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/284/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.225.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 stycznia 2019 r.
14	Uchwała Nr IV/18/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP I	zgodność		zgodność
15	Uchwała Nr IX/45/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu	zgodność		zgodność

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

	zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/285/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.			
16	Uchwała Nr X/57/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II zmieniona Uchwałą Nr LII/423/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 sierpnia 2022 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.152.2019.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2019 r.
17	Uchwała Nr X/58/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/286/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		zgodność
18	Uchwała Nr X/59/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/287/2021 r. Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.153.2019.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2019 r.
19	Uchwała Nr X/60/2019 RADY GMINY CZOSNÓW z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/288/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.151.2019.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2019 r.
20	Uchwała Nr XIII/94/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2019.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 października 2019 r.
21	Uchwała Nr XVI/139/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 17 grudnia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry - część 2	zgodność		zgodność
22	Uchwała Nr XXI/188/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Łosia Wólka	zgodność		zgodność
23	Uchwała Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin Dziekanówek	zgodność		zgodność
24	Uchwała Nr XXI/191/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Ilesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska	zgodność		zgodność
25	Uchwała Nr XXV/217/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 15 września 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czosnów, części miejscowości Dębina i części miejscowości Kazuń Nowy w gminie Czosnów	zgodność		zgodność
26	Uchwała Nr XXVII/233/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.217.2020.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 grudnia 2020 r.
27	Uchwała Nr XXXIII/278/2021 Rady Gminy Czosnów z	zgodność		zgodność

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

	dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czastków Polski i część miejscowości Łomna			W części Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.105.2021.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 maja 2021 r.
28	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 Czastków Mazowiecki – część II	zgodność		zgodność
29	Uchwała Nr XXXIX/333/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe w gminie Czosnów Etap I	zgodność		zgodność
30	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	zgodność		zgodność
31	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	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie Nadzorcze WNP-I.4131.141.2022.AK
32	Uchwała Nr LXVI/519/2023 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap III	zgodność		zgodność W części Rozstrzygnięcie Nadzorcze WNP-I.4131.184.2023

Powyższa analiza odnosi się do stanu prawnego na dzień wykonania analizy i ma na celu wskazanie braku aktualności planów z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu planowania przestrzennego.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami *ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w szczególności z art. 15 ust. 1 i 2. Obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz staranność jednoznaczności zapisywania ustaleń planu.

Zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (plany nr 1, 2 i 3) sporządzone w trybie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym plan ogólny sporządzony dla obszaru gminy w granicach administracyjnych, nie spełniają również wymagań stawianych aktom prawa miejscowego, które zostały określone w *Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”* (Dz. U. Nr 100, poz. 908). W szczególności odnosi się to do powtarzania przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłania do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień, licznych komentarzy do wprowadzonych regulacji, jak i stwierdzeń stricte informacyjnych, nie posiadających żadnego umocowania prawnego. Ponadto budowa i układ przepisów w analizowanych planach miejscowych jest niezgodny z ww. rozporządzeniem. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Obecnie funkcjonująca *ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ściśle określa wymagany zakres planu miejscowego oraz rodzaj i skalę map

wykorzystywanych do sporządzania tego planu (art. 15 i 16 ustawy). Analiza poszczególnych planów miejscowych w tym zakresie pozwala stwierdzić, że wszystkie plany miejscowe przyjęte po 2015 roku sporządzone są na wymaganych mapach oraz w skalach wskazanych w ustawie, przy czym część planów sporządzona jest na mapach w wymaganej skali 1:1000, a pozostałe sporządzono w skali 1:2000, którą ustawa dopuszcza w szczególnych przypadkach. Załączniki graficzne do planów oznaczonych numerami 1, 2, 3 zostały wykonane w skali 1: 10000, co znacznie ogranicza ich czytelność i może rodzić problemy w interpretacji przeznaczeń na poszczególnych działkach. Fakt ten wskazuje na konieczność ich dostosowania do wymogów art. 16 ust. 1. ustawy o pizp.

Najstarsze plany, wymienione w poz. 1, 2, 3, nie spełniają wszystkich wymagań określonych w art. 15 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Uchwały te nie zawierają ustaleń, które pojawiły się w kolejnych nowelizacjach ustawy, w szczególności w planach tych brak jest maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy dla niektórych terenów, gabarytów obiektów, brak minimalnej ilości miejsc parkingowych, brak wskaźnika dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, brak zasad kształtowania krajobrazu, brak granic krajobrazów priorytetowych (brak audytu krajobrazowego województwa). Nie ma również w nich odwołań do aktualnych form ochrony przyrody, jak również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Należy również pamiętać, że zgodnie z *ustawą z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony* nie można w planach miejscowych wprowadzać ustaleń odnośnie sytuowania małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Jednocześnie ustawodawca dał możliwość gminom podejmowania odrębnej uchwały regulującej te zagadnienia. Na dzień sporządzenia analizy Gmina Czosnów nie posiada rzeczonyj uchwały krajobrazowej.

Zawartość merytoryczna „starych planów” nie spełnia więc wszystkich kryteriów wymaganych dla tego typu dokumentów, określonych w aktualnym brzmieniu *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w szczególności art. 15 ust. 2 określającego katalog ustaleń obowiązkowych w planie miejscowym. Zgodnie z zapisami ustawy plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów – zachowują ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu.

Z przepisów art. 20 ust. 1 aktualnie obowiązującej ustawy wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Biorąc to pod uwagę, po analizie planów miejscowych pod tym kątem stwierdzono, że przeznaczenie terenu ustalone w planach miejscowych jest w większości zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla części planów zawartych w tabeli stwierdzono nieważność części zapisów w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego (pozycje 5-6, 10-13, 16, 18-20, 26-27, 31-32) bądź wyroku sądu (pozycja 3).

Do planów wymienionych w poz. 6-13 oraz 15-19 tabeli, poprzez wprowadzenie dodatkowych ustaleń, zgodnie z § 82 *Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”* zostały wprowadzone zmiany. Dla wymienionych planów nie sporządzono tekstów ujednoliconych, co powoduje że korzystanie z tych dokumentów jest utrudnione.

Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obecnym stanem prawnym (dla procedur wszczętych po 16 października 2020r.), załącza się dane przestrzenne w pliku gml, który jest załącznikiem do uchwały. W przypadku planów oznaczonych w tabeli numerami od 1 do 30 brak jest plików gml.

Wszystkie plany natomiast są niezgodne z nowym *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404)*, w szczególności w zakresie obligatoryjnej standaryzacji symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów stosowanych w projekcie planu miejscowego określonych w rozporządzeniu, niemniej zachowują one swoją moc.

Analizę aktualności planów przeprowadzono także wobec obowiązujących przepisów odrębnych. W analizowanym okresie weszło w życie kilka ustaw lub zmian ustaw z innych dziedzin życia mających istotny

wpływ na planowanie przestrzenne. Kilka z nich zasadniczo zmienia zakres, przedmiotowość i procedury dotyczące studium i planów miejscowych, co siłą rzeczy powoduje dezaktualizację dokumentów planistycznych sporządzonych przed wejściem w życie nowych przepisów prawa. Ponieważ system prawny w Polsce jest bardzo niestabilny (częste zmiany przepisów) stan taki jest nie do uniknięcia. Niemniej, obowiązujące przepisy *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie zawierają skonkretyzowanej normy prawnej obligującej samorządy gminne do automatycznej aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Plany uznano więc za aktualne pod względem zgodności z przepisami odrębnymi.

Pokrycie gminy Czosnów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, pomimo iż są częściowo nieaktualne, gwarantuje zachowanie spójności zabudowy oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni. Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów sporządzonych w trybie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny całokształt prawa miejscowego i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia nieaktualności planów i konieczności ich szybkiej zmiany. Z uwagi na fakt, iż obszar gminy w granicach administracyjnych pokryty jest planami miejscowymi sytuacja planistyczna Gminy Czosnów jest bardzo korzystna. Analizowane dokumenty planistyczne stanowią dostatecznie doprecyzowane, czytelne prawo miejscowe i są wystarczające jako bezpośrednia podstawa do wydawania pozwoleń na budowę. Przekłada się to pewność w zakresie zagospodarowania i przeznaczenia terenów, a tym samym stanowi zachętę do lokowania różnorodnych inwestycji na obszarze gminy.

2.3. ANALIZA POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Analizowano pozwolenia na budowę wydane w okresie od 1 lipca 2016 r. do 31 maja 2023 r. Wykazane w rejestrze pozwolenia naniesiono na część graficzną analizy (Rys. 4). Przeanalizowano zgodność wnioskowanego przeznaczenia z kierunkami wyznaczonymi w obowiązującym studium. Celem analizy ma być wskazanie terenów do opracowania planów miejscowych na podstawie obszarów, w których występuje największe zainteresowanie budownictwem. Wydane pozwolenia zestawiono w poniższej tabeli:

Tab. nr 3 – Wykaz pozwoleń na budowę

L.p.	Rok	Lp.	rodzaj obiektu	nr działki	zgodność ze studium
1	2016	Palmiry	134/19	Budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach siedliska rolniczego	zgodne (MN2)
2		Cybulice Duże	82/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
3		Jesionka	175/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
4		Brzozówka	39/3	Dom jednorodzinny wolnostojący	częściowo zgodne (MR/ZN1, ZN)
5		Czosnów	280/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem	zgodne (MN2)
6		Cząstków Mazowiecki	658/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący (Dwa lokale mieszkalne) w ramach zabudowy zagrodowej	nie znaleziono działki
7		Sowia Wola	265/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny w siedlisku rolniczym	zgodne (MN2)
8		Kazuń Polski	113/1	Budowa wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
9		Jesionka	141/5, 141/6	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	niezgodne (R)
10		Brzozówka	202/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MR/ZN1)
11		Izabelin-Dzieskanówek	264/1	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
12		Kazuń Polski	154/7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (MN2, R)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

13		Jesionka	141/9	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego	zgodne (MN2)
14		Łosia Wólka	119/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
15		Czecotki	27/15	Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem w bryle	zgodne (MN2)
16		Cybulice Małe	89/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
17		Kazuń Polski	9	Budowa budynku usługowo-magazynowego	częściowo zgodne (U/P, MN1)
18		Palmiry	91/4	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
19		Kazuń-Bielany	73/3	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
20		Palmiry	137/8	Budynek usługowy z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą	zgodne (U/P)
21		Cybulice	40/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
22		Pieńków	115/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
23		Sowia Wola Folwarczna	145/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
24		Aleksandrów	70/11	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i budynku gospodarczego w ramach siedliska rolniczego	zgodne (R)
25		Palmiry	57/22, 57/6, 58/1, 59/1, 60/1, 57/22, 57/6, 58/1, 59/1,60/1	Centrum Logistyczne z budynkiem biurowo-socjalnym	zgodne (U/P)
26		Kazuń Polski	270	Budynek mieszkalny jednorodzinny i szczelny zbiornik na ścieki	zgodne (MN1)
27		Czosnów	69	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
28		Dębina	170/5	Budowa budynku usługowego z częścią mieszkalną	częściowo zgodne (MN2 i R)
29		Sowia Wola	72/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny w siedlisku rolniczym	zgodne (MN2)
30		Aleksandrów	99, 100, 143	Budowa budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego	częściowo zgodne (UT, MN1)
31		Adamówek	329/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
32		Łosia Wólka	65/3	Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
33		Dobrzyń	72/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
34		Pieńków	148/2, 148/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy wolnostojący z garażem	zgodne (MN1)
35	2017	Kazuń Polski	223/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
36		Wólka Czosnowska	23, 24	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN1, MN2, R, ME)
37		Kazuń Polski	252	Budynek mieszkalny jednorodzinny i wiatra garażowa	zgodne (MN1)
38		Wólka Czosnowska	50/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
39		Dobrzyń	72/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem	zgodne (MN1)
40		Palmiry	154/15	Budynek mieszkalny jednorodzinny oraz szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe	zgodne (MN2)
41		Izabelin-Dzieskanówek	262	Warsztat samochodowy	zgodne (MN2)
42		Adamówek	325/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
43		Kazuń Polski	389/4	Budynek usługowy-sklep wielobranżowy	częściowo zgodne (MN1)
44		Czosnów	158/7	Hala magazynowa namiotowa	niezgodne (MN1, MN2)
45		Palmiry	189/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolno-stojący	zgodne (MN1)
46		Cząstków Mazowiecki	371/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe	zgodne (MN2)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

47	Izabelin-Dziekanówek	127/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
48	Łomna	637/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
49	Czeczołki	42/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, ZL)
50	Cybulice Duże	103/3, 103/4	Myjnia samochodowa bezdotykowa dwustanowiskowa zadaszona z dodatkowym stanowiskiem odkrytym	częściowo zgodne (MN1)
51	Sowia Wola	100/1	Budowa budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej: hala - biegałnia dla koni, oraz stajnia dla koni	zgodne (MN2)
52	Cząstków Mazowiecki	305, 555	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
53	Dębina	269/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z garażem	zgodne (MN1)
54	Sowia Wola	82/21, 82/12	Budynek inwentarski przeznaczony pod hodowlę kotów rasowych	zgodne (MN2)
55	Łosia Wólka	192	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN1, R)
56	Kazuń Polski	51	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, R)
57	Kazuń-Bielany	159/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
58	Łosia Wólka	113/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek garażowo - gospodarczy w ramach siedliska rolniczego	zgodne (MN1, ME1)
59	Kazuń Nowy	226/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN1, U/P)
60	Łosia Wólka	42/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z garażem	zgodne (MN2)
61	Pieńków	308/5, 310/10, 312/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (R)
62	Kaliszki	150	Budowa boiska wielofunkcyjnego wraz z zagospodarowaniem terenu Zespołu Szkolno - Przedszkolnego w Kaliszkach	zgodne (U)
63	Pieńków	500	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN1, UR)
64	Izabelin-Dziekanówek	5/18, 5/19	Budowa budynku warsztatowego	zgodne (UR)
65	Czosnów	17/1, 18/17, 18/19	Budynek biurowy i laboratorium do badań balistycznych	zgodne (U/P)
66	Brzozówka	136/1	Budowa budynku mieszkalnego w ramach tworzenia siedliska rolniczego	zgodne (MR/ZN1)
67	Jesionka	146/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach siedliska rolniczego	zgodne (MN2)
68	Izabelin-Dziekanówek	113/1, 113/2, 114/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
69	Izabelin-Dziekanówek	122, 123	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
70	Kazuń Nowy	111/7	Hala namiotowa	zgodne (U/P)
71	Palmiry	172/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
72	Czosnów	15/1, 18/16	Hale produkcyjno-magazynowe	zgodne (U/P)
73	Cybulice	63/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
74	Cybulice Małe	109	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
75	Cząstków Mazowiecki	359/2, 364/1	Hala namiotowa	zgodne (MN2)
76	Łosia Wólka	111/25	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
77	Pieńków	199/4, 201/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny i szczelny zbiornik na ścieki	zgodne (MN1)
78	Kazuń-Bielany	258	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (R)
79	Pieńków	212/13, 214/16	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

80		Augustówek	162/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	zgodne (ME1)
81		Kazuń Nowy	40/13, 41/11, 41/17, 41/18, 42/6, 43/8, 44/8, 45/7	Centrum Badawczo - Rozwojowe etap I i II z wewnętrznym wyposażeniem technicznym	zgodne (U/P)
82		Izabelin-Dzieskanówek	113/3, 114/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
83		Palmiry	196/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
84		Augustówek	136/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
85		Palmiry	116/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (węzeł s7)
86		Palmiry	116/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN2)
87		Jesionka	315/2	Budynek gospodarczo - mieszkalny	zgodne (MN1)
88		Jesionka	99/3	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe w ramach tworzenia siedliska rolniczego	zgodne (ME)
89		Dębina	258/13	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.	zgodne (MN1)
90		Łosia Wólka	99, 412	Cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN1)
91		Jesionka	146/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
92		Sowia Wola	100/14	Budynek gospodarczy	zgodne (R)
93		Cząstków Mazowiecki	256/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (U/P)
94		Cieczotki	178/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
95		Izabelin-Dzieskanówek	215/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
96		Cieczotki	76/1	Budynek rekreacyjny	zgodne (ME)
97		Sowia Wola	104	Budynek mieszkalny jednorodzinny w siedlisku rolniczym	zgodne (R)
98		Cieczotki	42/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
99		Jesionka	143/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
100		Małocice	117/1	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
101		Cząstków Mazowiecki	321, 318/5, 322/2	Hala magazynowa o konstrukcji stalowej	zgodne (MN2)
102		Sowia Wola	243/9	Budowa budynku garażowo - gospodarczego	zgodne (MN2)
103		Czosnów	444	Budowa budynku gospodarczego	zgodne (MN2)
104		Czosnów	115/2	Budowa myjni samochodowej trzystanowiskowej ręcznej	zgodne (MN2)
105		Izabelin-Dzieskanówek	282/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
106		Sowia Wola Folwarczna	149/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
107		Kazuń Polski	375/2, 367	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
108		Kazuń Polski	376/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
109	2018	Łosia Wólka	56/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
110		Sowia Wola Folwarczna	142/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN1, R)
111		Pieńków	286/2, 286/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
112		Łomna	841	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
113		Łomna-Las	9/3	Budynek usługowo - mieszkalny	zgodne (MU)
114		Czosnów	470/58	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
115		Małocice	1/1	Budowa boiska wielofunkcyjnego i boiska do piłki nożnej przy ZSP	zgodne (U)
116		Kaliszki	207/2, 208/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

117	Adamówek	73/12, 74/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zagrodowej	zgodne (MN1)
118	Cybulice Duże	47/75, 47/76	Budynek mieszkalno-usługowo-magazynowy	częściowo zgodne (MN1)
119	Kaliszki	207/1, 208/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
120	Kaliszki	65/5, 64/7, 64/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią usługową w zakresie edukacji (przedszkole i szkoła)	częściowo zgodne (MN2, R)
121	Pieńków	244/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
122	Kazuń-Bielany	132/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
123	Czeczołki	355/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
124	Sowia Wola	213/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek gospodarczo-garażowy	zgodne (MN2)
125	Kaliszki	121/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz ze szcZlnym zbiornikiem na nieczystości	niezgodne (R)
126	Pieńków	244/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
127	Sowia Wola	214/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, R)
128	Kazuń Nowy	87/1, 87/2	Budynek całodobowej opieki nad osobami starszymi	częściowo zgodne (MN1)
129	Kaliszki	180/1, 58/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
130	Izabelin-Dzieskanówek	8/13, 7/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
131	Cybulice Duże	182/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, R)
132	Kazuń Nowy	121/3	budowa budynku mieszkanego jednorodzinnego	niezgodne (R)
133	Kazuń Polski	263	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
134	Palmiry	155/3	Budynek magazynowy oraz dojazdy, miejsca postojowe, szcZelny zbiornik na nieczystości ciekie, przeciwpozarowy zbiornik wodny podziemny oraz niezbędna infrastruktura techniczna	zgodne (U/P)
135	Adamówek	112, 113	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
136	Kazuń Nowy	54/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
137	Sowia Wola	280/4, 281/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek gospodarczy w zabudowie siedliskowej	zgodne (R)
138	Kazuń Nowy	238/1	Obiekt produkcyjno - usługowy	niezgodne (MWn1)
139	Kazuń Polski	207/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
140	Czosnów	470/61	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
141	Kazuń Nowy	1/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
142	Dobrzyń	105/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
143	Pieńków	199/18, 201/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	niezgodne (UR)
144	Cybulice Małe	143/4	Budowa budynku mieszkanego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
145	Czeczołki	354	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
146	Czosnów	218/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
147	Kazuń-Bielany	73/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
148	Dobrzyń	12/2, 12/5, 12/6	Budynek magazynowy	zgodne (U/P)
149	Kaliszki	64/1	Budowa budynku mieszkanego jednorodzinnego i garażu	zgodne (MN1)
150	Czosnów	33/1, 33/2, 34/1, 44/2	Hala magazynowa wraz z urządzeniami technicznymi	zgodne (U/P)
151	Augustówek	210/26	Budynek jednorodzinny z funkcją agroturystyczną	zgodne (MN1)
152	Pieńków	93/1	Hala magazynowa	zgodne (R)
153	Czosnów	470/94, 470/84	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
154	Sowia Wola	100/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

155		Czosnów	18/2	Budowa budynku biurowo - magazynowego	zgodne (U/P)
156		Kazuń-Bielany	92/14	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
157		Kazuń-Bielany	242/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek garażowy	zgodne (MN1)
158		Pieńków	507/1, 507/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
159		Cząstków Polski	375/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
160		Kaliszki	67/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
161		Augustówek	65/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach siedliska rolniczego	zgodne (ME)
162	2019	Łomna	1227	Hala magazynowa	zgodne (U/P)
163		Augustówek	65/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach siedliska rolniczego	zgodne (ME)
164		Cybulice	63/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
165		Czosnów	212/5, 213/4	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z	zgodne (MN1)
166		Brzozówka	57/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zagrodowej	częściowo zgodne (MN2, R)
167		Kazuń Nowy	52/15	Budynek gospodarczo-garażowy	zgodne (U/P)
168		Kazuń-Bielany	24/8	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
169		Izabelin-Dziekanówek	2/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
170		Łosia Wólka	111/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
171		Cząstków Polski	169/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
172		Cząstków Mazowiecki	552/17	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
173		Kazuń Nowy	149, 150	Odbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	niezgodne (R)
174		Dębina	141/6, 141/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią usługową	zgodne (MN1)
175		Kazuń-Bielany	106	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
176		Łosia Wólka	231/1, 232/1, 233/1	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
177		Pieńków	212/6, 214/19	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN1)
178		Kazuń Nowy	48/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
179		Czosnów	31, 32/2, 18/16	Budowa budynku biurowego z parkingiem i urządzeniami technicznymi	zgodne (U/P)
180		Adamówek	78/5, 79/1, 80/4, 81/4, 81/6, 82/4, 82/6	Budowa budynku gospodarczego	częściowo zgodne (MN1, R)
181		Cybulice Małe	329/57	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
182		Dębina	162, 163	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (MN1 i R)
183		Dębina	106	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	niezgodne (R)
184		Kazuń Nowy	85/20	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
185		Augustówek	151	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
186		Adamówek	327	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego	zgodne (MN2)
187		Czosnów	39/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
188		Sowia Wola Folwarczna	148/26	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
189		Kazuń Polski	378	Budowa budynku magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi	niezgodne (MN1, MN2)
190		Sady	118/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
191		Izabelin-	61/13	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

		Dzieskanówek			
192		Dębina	221/20	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
193		Kazuń Polski	275/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
194		Kaliszki	205/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
195		Kazuń Polski	168/13	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach utworzenia siedliska rolniczego	zgodne (R)
196		Częstków Mazowiecki	559/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
197		Jesionka	231/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
198		Kaliszki	14/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
199		Sowia Wola	242/7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
200		Palmiry	99	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
201		Izabelin-Dzieskanówek	47/2	Budowa hali palarni kawy z częścią biurowo-socjalną	zgodne (U/P)
202		Częstków Polski	305/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
203		Łosia Wólka	96/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
204		Kazuń Nowy	262	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
205		Cybulice Duże	140	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
206		Sowia Wola	263/11	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
207		Sowia Wola	346/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego	zgodne (MN2)
208		Pieńków	212/17, 214/20	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego - warsztat samochodowy	zgodne (MN1)
209		Czeczkotki	378/7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (ME)
210		Dębina	163	Budowa budynku magazynowego	niezgodne (MN1 i R)
211		Palmiry	59/1, 60/1, 62/1, 63/1, 64/1, 65/1, 66, 68/4, 69/4, 70/6, 71/11, 72/16, 267, 63/2, 57/31	Budynek magazynowy wraz z budynkiem zaplecza technicznego, budynkiem pompowni, zbiornikiem ppoŁŁ. oraz instalacjami	niezgodne (węzeł s7)
212		Sowia Wola	101/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
213		Dębina	406/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
214		Pieńków	244/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
215		Augustówek	218/11	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
216		Augustówek	95/4	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (ME)
217		Sowia Wola	386	Dwa budynki gospodarcze - stajnie w siedlisku rolniczym	częściowo zgodne (R, ZL)
218		Łosia Wólka	56/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego	zgodne (MN1)
219	2020	Cybulice Małe	156/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny w technologii szkieletowej	zgodne (MN1)
220		Kazuń Polski	371/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME)
221		Kazuń Polski	374/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
222		Kazuń Polski	468	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
223		Kazuń Polski	255/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
224		Kazuń Polski	209/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
225		Częstków Polski	375/15	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa zniornika szamba i ogrodzenia	zgodne (MN2)
226		Kaliszki	67/15	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa zniornika szamba i ogrodzenia	zgodne (MN2)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

227	Cybulice	64/14, 64/6, 65/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, R)
228	Izabelin-Dzieskanówek	288/3	Budynek kontenerowy mieszczący poczekalnie dla klientów wraz z zagospodarowaniem terenu	zgodne (U/P)
229	Dębina	134/7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
230	Sowia Wola	265/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	zgodne (MN2)
231	Cząstków Mazowiecki	559/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
232	Augustówek	318	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
233	Brzozówka	70/1	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (MN2, R)
234	Cybulice	3/7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1, R)
235	Izabelin-Dzieskanówek	61/15	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
236	Pieńków	244/13	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
237	Sowia Wola	214/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
238	Małocice	65/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny wg proj. typ. HAWANA lustrzane odbicie	zgodne (MN1)
239	Małocice	117/1	Budowa garażu	zgodne (MN1)
240	Cząstków Mazowiecki	558/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
241	Dąbrówka	425/9, 586/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	nie znaleziono działki
242	Palmiry	134/20, 134/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem	zgodne (MN2)
243	Pieńków	272/1, 273/1, 274/1	Budynek produkcyjno-magazynowy z częścią socjalną	częściowo zgodne (U/P, węzeł s7)
244	Sowia Wola	261/31	Garaż dwustanowiskowy	zgodne (MN2)
245	Kazuń Nowy	45/7	Wniosek o pozwolenie na budowę stacji LNG	zgodne (U/P)
246	Łomna-Las	5/50	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	niezgodne (R)
247	Augustówek	215/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
248	Palmiry	194/5	Budowa domu jednorodzinnego wraz z wiatami gospodarczymi	zgodne (MN1)
249	Augustówek	141/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
250	Adamówek	115/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
251	Augustówek	129/8, 129/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
252	Palmiry	185/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
253	Cybulice Duże	105/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zapleczem gospodarczo - usługowym	zgodne (MN1)
254	Izabelin-Dzieskanówek	2/41	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
255	Cząstków Mazowiecki	338/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
256	Kazuń Nowy	52/11	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego	zgodne (MN1)
257	Cybulice	48/12	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	nie znaleziono działki
258	Czeczotki	378/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek garażowy	zgodne (ME)
259	Kazuń-Bielany	43/29	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
260	Kazuń-Bielany	24/13	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
261	Pieńków	255/5, 256/6, 257/3, 259/3	Budynek handlowo-usługowy i hala magazynowa wraz z infrastrukturą techniczną	zgodne (UR)
262	Izabelin-Dzieskanówek	194/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

263	Augustówek	156/14	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	zgodne (MN1, ME1)
264	Cybulice Małe	79	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
265	Pieńków	220/10, 376/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
266	Kazuń Nowy	57/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
267	Kazuń Polski	186/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN1, R)
268	Dębina	269/3, 269/4	Budowa budynku usługowego pracownia ceramiki użytkowej	częściowo zgodne (MN1)
269	Sowia Wola	263/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
270	Sowia Wola	216/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, R)
271	Cybulice Duże	75/2	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej	niezgodne (ZN)
272	Czosnów	470/79, 470/80	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
273	Pieńków	116/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
274	Cybulice Małe	330/4	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej	zgodne (MN2, R)
275	Sowia Wola Folwarczna	145/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
276	Pieńków	283/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
277	Cybulice Małe	149	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	zgodne (MN1)
278	Dobrzyń	70/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
279	Czeczotki	144/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
280	Kazuń Polski	223/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek garażowo-gospodarczy	częściowo zgodne (MN1, R)
281	Kazuń-Bielany	75/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
282	Kazuń Polski	222/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (MN1, R)
283	Palmiry	151/10	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
284	Cząstków Mazowiecki	552/16	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną w tym szambo	zgodne (MN2)
285	Wólka Czosnowska	6, 7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (ME, ZL)
286	Kaliszki	200	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
287	Pieńków	495, 496	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej	zgodne (R)
288	Czeczotki	47/5, 47/8	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
289	Pieńków	291	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
290	Wrzosówka	105/11, 104/9	Budowa budynku gospodarczego w gospodarstwie rolnym	zgodne (R)
291	Izabelin-Dzieskanówek	55/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem	zgodne (MN1)
292	Augustówek	93/12	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze szczelnym zbiornikiem na nieczystości ciekłe	zgodne (ME, R)
293	Kazuń Nowy	59/4	Budowa budynku usługowego i budynku biurowego	zgodne (U/P)
294	Czeczotki	338, 337/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
295	Izabelin-Dzieskanówek	137/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
296	Cybulice Małe	192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 192/6, 192/7	Zespół, budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN2)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

297		Pieńków	154/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy	zgodne (MN2)
298		Pieńków	118/9, 119/8	Budowa 6 budynkóww mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN2)
299		Kazuń-Bielany	220/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
300		Kazuń-Bielany	17/16	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
301		Augustówek	93/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME, R)
302		Izabelin-Dzieskanówek	200/3	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
303		Pieńków	212/12, 214/15	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
304	2021	Kazuń Nowy	231/56, 231/57, 231/58, 231/59, 231/60,	Budynek mieszkalny wielorodzinny	niezgodne (R)
305		Palmiry	28/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
306		Łomna	386/1, 387/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek gospodarczy	częściowo zgodne (MN2, US, WS)
307		Janów-Mikołajówka	54/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
308		Kaliszki	214	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
309		Izabelin-Dzieskanówek	293	Budynek warsztatu samochodowego	zgodne (UR)
310		Czosnów	578/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
311		Kazuń Nowy	265/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (U/P)
312		Małocice	59/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
313		Jesionka	308/4, 309/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2, ME)
314		Łosia Wólka	223, 224	Budynek mieszkalny jednorodzinny i wolnostojący Budynek gospodarczy	częściowo zgodne (MN2, R)
315		Łomna	856/4, 858/4, 860/4, 863/4, 865/4, 867/4, 869/4, 858/4, 860/4, 863/4, 865/4, 867/4 869/4	Budowa budynku biurowo - socjalnego, budynku magazynowego i ppożarowego zbiornika wody	częściowo zgodne (U/P, MN2)
316		Czosnów	276	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
317		Jesionka	295/6, 295/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
318		Kaliszki	16/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
319		Brzozówka	66, 65/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek gospodarczy	częściowo zgodne (MN2, R)
320		Janów-Mikołajówka	45/16	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
321		Wólka Czosnowska	50/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
322		Cząstków Mazowiecki	193/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
323		Kazuń Nowy	57/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek garażowy	zgodne (MN1)
324		Kazuń-Bielany	15/22	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.	zgodne (MN2)
325		Izabelin-Dzieskanówek	10/22	Budynek mieszkalny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN2)
326		Sowia Wola	82/35, 82/36	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
327		Pieńków	367/3	Altana usługowa	częściowo zgodne (UR, ZL)
328		Kazuń Polski	296	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

329	Jesionka	295/8	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
330	Kazuń-Bielany	18/17	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
331	Cybulice Małe	88/5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1, MN2)
332	Łosia Wólka	199/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (R)
333	Sowia Wola	94/2	Budowa budynku gospodarczego w siedlisku rolnym.	zgodne (R)
334	Aleksandrów	71/3, 72/3	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach siedliska rolniczego	zgodne (MN1)
335	Łomna-Las	5/30	Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych	częściowo zgodne (MWn1, U/P)
336	Częstków Mazowiecki	552/15	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	zgodne (MN2)
337	Palmiry	173/3	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
338	Augustówek	82/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
339	Augustówek	322/21	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
340	Dobrzyń	84/15	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
341	Kazuń Polski	208/9	Budynek mieszkalny	zgodne (MN2)
342	Łosia Wólka	274/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN1)
343	Dobrzyń	75/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny oraz Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
344	Częstków Mazowiecki	558/3	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
345	Kaliszki	185/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
346	Adamówek	41/4	Budynek usługowy-pracownia cukiernicza	częściowo zgodne (MN1)
347	Izabelin-Dzieskanówek	285/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2, ME1)
348	Sowia Wola	346/13	Budynek mieszkalny jednorodzinny w siedlisku rolniczym	zgodne (R)
349	Dobrzyń	54/16	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
350	Pieńków	212/14, 214/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
351	Cieczotki	214/1	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacją... gazową... i garażem wolnostojącym	zgodne (MN1)
352	Pieńków	220/9, 376/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej	zgodne (MN1)
353	Cieczotki	61/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (ZL)
354	Dobrzyń	54/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
355	Dobrzyń	57/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
356	Kazuń Polski	390/2, 391/4, 392, 391/2, 393, 391/6	Budynek handlowo-usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	częściowo zgodne (MN1)
357	Kazuń Polski	223/4, 224/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią gospodarczą w siedlisku rolniczym	zgodne (R)
358	Kazuń Nowy	53/26, 53/27, 261	Budynek magazynowy wraz z częścią biurowo-usługową	zgodne (U/P)
359	Janów-Mikołajówka	54/5, 54/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
360	Cybulice Małe	329/58	Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
361	Jesionka	266/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (ME1)
362	Dobrzyń	84/56	Budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią usługową	zgodne (MN1)
363	Brzozówka	86/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (R)
364	Sowia Wola	389	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
365	Palmiry	157/1	Dwa budynki magazynowe z częścią biurowo socjalną oraz dwa szamba szczelne bezodpływowe	zgodne (U/P)
366	Łosia Wólka	56/7	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

367	Izabelin-Dzieskanówek	92/18	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	zgodne (MN1)
368	Izabelin-Dzieskanówek	118	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
369	Kaliszki	32	Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
370	Augustówek	173	Hala namiotowa	zgodne (MN2)
371	Izabelin-Dzieskanówek	10/15	budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
372	Jesionka	250/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN1)
373	Czosnów	242/1	Budynek usługowy w zakresie handlu z parkingiem naziemnym, pylonem reklamowym	zgodne (U2)
374	Adamówek	139/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN1, R)
375	Augustówek	162/12	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	zgodne (ME1)
376	Cząstków Mazowiecki	552/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
377	Kazuń Polski	270/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
378	Dębina	106	Budynek gospodarczy	zgodne (R)
379	Kazuń Polski	258/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
380	Kazuń Polski	262/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny i garaż wolnostojący	zgodne (MN1)
381	Czeczołki	306	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej	częściowo zgodne (MN2, R)
382	Adamówek	127/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
383	Brzozówka	210	Budynek mieszkalny jednorodzinny w siedlisku rolniczym	częściowo zgodne (MN2, R)
384	Kaliszki	188/11	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN2)
385	Małocice	237/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z garażem	zgodne (MN2)
386	Pieńków	165/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
387	Augustówek	82/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny i Budynek garażowy	zgodne (MN2)
388	Łomna	1394/1, 1394/2, 1034/1	Zespół, biurowo, magazynowo-produkcyjny	zgodne (U/P)
389	Kazuń Polski	379/8, 380/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
390	Cybulice Małe	209/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny.	zgodne (MN2)
391	Dąbrówka	13, 21	Budynek mieszkalny i inwentarski	niezgodne (ZN)
392	Pieńków	108/8, 109/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
393	Izabelin-Dzieskanówek	4/36	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
394	Łosia Wólka	63/20	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
395	Małocice	426/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny ze zbiornikiem na nieczystości szczelnym	zgodne (MN2)
396	Kazuń Polski	381/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
397	Augustówek	82/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
398	Dobrzyń	54/30	Budynek jednorodzinny wolnostojący parterowy z poddaszem użytkowym	zgodne (MN1)
399	Pieńków	93/1	Budowa hali namiotowej , obiektu namiotowego i dwóch wiat w ist. siedlisku rolniczym	zgodne (R)
400	Augustówek	174	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
401	Kazuń Polski	194, 349	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN1)
402	Kazuń Polski	198/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN2)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

403		Pieńków	290	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego z wiatą garażową	zgodne (MN2)
404		Izabelin-Dzieskanówek	52/3, 53/5	Hala magazynowa	zgodne (U/P)
405		Cząstków Mazowiecki	552/18	budowa budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej	zgodne (MN2)
406		Łosia Wólka	56/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny oraz Budynek garażowy wraz z urządzeniami budowlanymi	zgodne (MN1)
407		Brzozówka	137/5, 178, 179	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MR/ZN1, R)
408		Wrzosówka	1/16	Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący	zgodne (MN1)
409		Dobrzyń	54/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN1)
410		Kaliszki	200	Hala usługowa	niezgodne (MN2)
411		Kazuń Polski	477/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
412		Adamówek	61/5, 64/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy oraz dwa budynki gospodarcze w ramach siedliska rolniczego	zgodne (MN1)
413		Sowia Wola	66/12, 66/13, 66/14, 66/17, 66/20, 66/21, 66/23, 66/24, 66/25	Budowa dwóch budynków w mieszk. jedn. z garażem w zab. bliźniaczej	zgodne (MN2)
414		Pieńków	126/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
415		Pieńków	118/12, 119/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, Dwa budynki gospodarcze wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w zabudowie zagrodowej	zgodne (MN1)
416		Jesionka	295/15, 295/16, 295/17	Bud. budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
417		Dobrzyń	54/12, 54/33	Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem	zgodne (MN1)
418		Kazuń Nowy	41/7	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego - przeniesienie	zgodne (MN1)
419		Izabelin-Dzieskanówek	97/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
420		Augustówek	151	Budynek gospodarczy	zgodne (MN2)
421		Cząstków Mazowiecki	390/3, 391/3	Budynek gospodarczy	zgodne (R, MN2)
422		Augustówek	74/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
423		Augustówek	77/19, 78/18	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
424		Dobrzyń	54/14, 54/34	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	zgodne (MN1)
425		Izabelin-Dzieskanówek	290/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
426	2022	Pieńków	509	Budynek usługowy z funkcją magazynową	niezgodne (MN1)
427		Wrzosówka	1/15	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
428		Cybulice Małe	357/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
429		Kaliszki	15/12, 15/19	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
430		Cybulice	37/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
431		Palmiry	116/10	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN2)
432		Sowia Wola	173/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
433		Kaliszki	15/11, 15/17, 15/21	Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem	zgodne (ME1)
434		Palmiry	229	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
435		Kaliszki	15/16, 15/24	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
436		Jesionka	290	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

437	Jesionka	134/1, 136/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
438	Jesionka	136/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
439	Sowia Wola	391/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
440	Palmiry	191/3	Biblioteka Zoologiczna (w systemie hali magazynowej)	zgodne (U/UT)
441	Kazuń-Bielany	42/13	Budynek gospodarczy z garażem	zgodne (MN2)
442	Łomna	1394/1, 1394/2, 1034/1	Budynek magazynowy	zgodne (U/P)
443	Jesionka	85, 86	Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem	zgodne (MN2)
444	Sowia Wola	390/4	Dwa budynki gospodarcze w siedlisku rolnym	zgodne (MN2, R)
445	Kaliszki	15/13, 15/19, 15/20	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
446	Cząstków Mazowiecki	323/4, 324/4, 325/3, 326/3, 327/9, 327/12, 328/7, 329/5, 330/5, 331/7, 332/6, 333/6, 334/6, 323/4, 324/4	Zespół, produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalno-biurowym	zgodne (U/P)
447	Łomna-Las	5/29, 5/31, 5/33, 5/35, 5/37, 5/39, 5/41, 5/43, 5/45	Zespół magazynowo-usługowy	częściowo zgodne (MWn1, U/P)
448	Łosia Wólka	29/15	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1, MN2)
449	Kazuń-Bielany	92/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
450	Wrzosówka	101/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
451	Kazuń Polski	152/2	Budynek gospodarczy	zgodne (MN1, R)
452	Kazuń Polski	389/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
453	Dębina	169/5	Budynek usługowo-biurowy z hotelem pracowniczym	niezgodne (MN1 i R)
454	Cząstków Mazowiecki	287/1	Hala namiotowa z budynkiem towarzyszącym	zgodne (U/P)
455	Pieńków	497/1	Budynek magazynowo-biurowy z częścią mieszkalną	zgodne (UR)
456	Łomna	408	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, ZN)
457	Kaliszki	188/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
458	Łomna	458	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
459	Łomna	459	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
460	Kazuń-Bielany	215	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej	częściowo zgodne (MN2, R)
461	Cząstków Mazowiecki	556	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
462	Jesionka	235/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
463	Kaliszki	181/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
464	Cybulice Małe	358	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne	zgodne (MN1)
465	Cybulice Duże	150	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
466	Dobrzyń	70/22	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
467	Cybulice Małe	337/2	Budynek garażowo-gospodarczy	zgodne (MN2,R)
468	Kazuń Nowy	261, 53/31	Budynek magazynowy z częścią biurowo-usługową	zgodne (U/P)
469	Kazuń Nowy	69/3	Budynek mieszkalny jedn. oraz bud. gospodarczy	zgodne (MN1)
470	Cybulice Duże	41/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

471	Czosnów	237/1	Scena plenerowa	zgodne (U)
472	Cybulice Duże	137, 138	Trzy budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne	zgodne (MN1)
473	Kaliszki	181/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
474	Adamówek	75/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (R)
475	Łomna	920/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
476	Łomna	922/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
477	Palmiry	134/24	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
478	Sowia Wola	213/11, 213/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, R)
479	Czeczotki	144/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalny, w zabudowie wolnostojącej	zgodne (MN1)
480	Palmiry	134/22	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
481	Łosia Wólka	241, 242	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne	niezgodne (R)
482	Cząstków Mazowiecki	552/45, 552/46	Budynek mieszkalno-usługowy	zgodne (MN2)
483	Palmiry	169/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalny w zabudowie wolnostojącej	zgodne (MN1)
484	Sowia Wola	215/4, 215/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, R)
485	Dobrzyń	75/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
486	Palmiry	54/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
487	Sowia Wola	395	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
488	Brzozówka	8/2, 9/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach siedliska rolniczego	częściowo zgodne (MR/ZN1, ZN)
489	Pieńków	220/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
490	Pieńków	376/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
491	Augustówek	83/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
492	Kazuń Polski	258/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
493	Dobrzyń	54/21	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
494	Cybulice Małe	141/2	Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalnych	zgodne (MN1)
495	Dębina	430/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
496	Palmiry	141/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
497	Kazuń Polski	9	Budynek magazynowy	częściowo zgodne (U/P, MN1)
498	Małocice	433/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
499	Łosia Wólka	45/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
500	Sowia Wola	169/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący	zgodne (MN2)
501	Czeczotki	48/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
502	Łomna	1232/2	Dom jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN2)
503	Izabelin-Dzieskanówek	288/3	Plac składowy z hala namiotowa oraz zagospodarowaniem terenu	zgodne (MN2)
504	Łosia Wólka	120/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1, MN2)
505	Czosnów	21/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
506	Dobrzyń	75/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
507	Dobrzyń	54/24	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
508	Łosia Wólka	29/2	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego	zgodne (MN1)
509	Izabelin-Dzieskanówek	92/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

510		Dobrzyń	60/4, 60/5	trzy budynki gospodarcze	zgodne (MN2)
511		Cybulice Małe	337/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2,R)
512		Pieńków	367/1	Budynek usługowy	zgodne (UR)
513		Izabelin-Dzieskanówek	97/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
514		Jesionka	231/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
515		Cząstków Mazowiecki	294/5, 295/5 i 296/10	Budynek hali magazynowej z częścią biurowo - socjalną	zgodne (U/P)
516		Jesionka	143/6	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (MN2, R)
517		Kaliszki	15/15, 15/23	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (ME1)
518		Kaliszki	188/10, 188/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z wolnostojącym garażem	zgodne (MN2)
519		Cybulice Małe	338/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2,R)
520		Łosia Wólka	63/22	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
521		Izabelin-Dzieskanówek	2/8, 2/40, 2/42	Dziesięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, w zabudowie wolnostojącej	zgodne (MN2)
522		Łosia Wólka	192	budowa budynku gospodarczego, wolnostojącego, parterowego w ramach siedliska rolniczego	zgodne (MN1, R)
523		Izabelin-Dzieskanówek	36/10	Budowa Budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
524		Cybulice	64/10, 64/17, 65/7, 64/8, 64/16, 65/6, 64/7, 64/15, 65/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zbiornik szczelny na nieczystości ciekłe w zabudowie zagrodowej	zgodne (R)
525		Czosnów	470/70	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego	zgodne (MN2)
526		Kazuń Nowy	93/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	zgodne (MN1)
527		Małocice	50/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (ME)
528		Kazuń-Bielany	137/27	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
529		Kazuń Polski	374/7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego	zgodne (MN2)
530		Augustówek	223/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
531		Dobrzyń	84/16, 84/18	Budynek garażowo-gospodarczy	zgodne (MN1)
532		Kazuń Polski	140/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
533		Brzozówka	55	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, R)
534		Izabelin-Dzieskanówek	4/26	Budynek mieszkalny jednorodzinny ze zbiornikiem szczelnym na nieczystości	zgodne (MN2)
535		Adamówek	84/7	Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
536		Kazuń Nowy	231/41, 231/42	Budynek mieszkalny wielorodzinny	niezgodne (R)
537		Izabelin-Dzieskanówek	292	Hala usługowa z funkcją magazynową	zgodne (UR)
538		Cząstków Polski	375/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
539		Kaliszki	67/17	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
540		Sowia Wola Folwarczna	165/56	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
541		Sowia Wola Folwarczna	180	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (MN1, R)
542	2023	Małocice	162, 163, 164, 165, 166	Magazyn na wypożyczalnię przyczep kempingowych, magazyn na wypożyczalnię rowerów i kamperów, pawilon na 4 samodzielne pokoje gościnne umożliwiające czasowe zakwaterowanie	niezgodne (R)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

543	Wrzosówka	62/8	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	częściowo zgodne (MN1, MN2, R)
544	Kazuń-Bielany	132/11	Budowa kontenera gastronomicznego	zgodne (MN2)
545	Cząstków Mazowiecki	231	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej	zgodne (MN2)
546	Łomna	524/2, 524/3	Budynek gospodarczy	zgodne (MN1)
547	Sowia Wola	261/35, 260/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
548	Adamówek	82/8	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z garażem w bryle budynku	zgodne (MN1)
549	Augustówek	125/6, 126/6, 127/6, 128/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący	zgodne (MN2)
550	Cybulice Małe	357/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
551	Łomna	657/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
552	Kazuń-Bielany	19/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	niezgodne (R)
553	Łomna	1233/4	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
554	Dębina	425/13, 586/23, 586/24	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN1)
555	Sowia Wola	179/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN2)
556	Palmiry	174/6	Budynek mieszkalny, jednorodzinny	zgodne (MN1)
557	Augustówek	92/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)
558	Jesionka	250/3	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
559	Kazuń-Bielany	216/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	częściowo zgodne (MN2, R)
560	Czosnów	203, 202/8	Budynek usługowy wolnostojący	zgodne (MN1, MN2)
561	Kazuń Polski	2	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących	częściowo zgodne (MN1, U/P)
562	Augustówek	224/7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	zgodne (MN2)
563	Kazuń Polski	168/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	zgodne (MN1)

Analizowane pozwolenia na budowę dotyczyły głównie budowy obiektów mieszkalnych jednorodzinnych – 79,93% wszystkich wydanych pozwoleń, budowy budynków gospodarczych i obsługi rolnictwa – 7,99%, obiektów produkcyjnych – 6,22% oraz obiektów usługowych – 5,86%. Zdecydowana większość wydanych pozwoleń jest zgodna z przeznaczeniem wskazanym w studium – 563 wydanych pozwoleń na budowę, co stanowi 94,67% wszystkich wydanych pozwoleń.

Pozwolenia sprzeczne z ustaleniami studium dotyczyły przede wszystkim funkcji mieszkaniowej na terenach rolnych, leśnych oraz produkcyjnych 23 pozwolenia lub lokalizacji funkcji produkcyjnej na terenach mieszkaniowych – 7 pozwoleń. Niezgodność ta wymaga zrewidowania przez władze gminy polityki przestrzennej w rejonach występowania niezgodności bądź poprzez aktualizację planu do zgodności ze studium bądź zmianę studium w kierunku uwzględniającym aktualne zagospodarowanie.

Analiza ta wskazuje na pewne tendencje rozwoju Gminy Czosnów i zainteresowanie budownictwem w konkretnych jego częściach. Najwięcej pozwoleń zostało wydanych w okolicy miejscowości Kazuń Polski (42 pozwolenia, w tym 1 niezgodne ze studium), Pieńków (39 pozwoleń, w tym 3 niezgodne ze studium), Izabelin Dziekanówek (36 pozwoleń, wszystkie zgodne ze studium), Sowia Wola (34 pozwolenia, wszystkie zgodne ze studium) oraz Augustówek (30 pozwoleń, wszystkie zgodne ze studium).

Generalnie stwierdzić należy, że większość pozwoleń na budowę zagospodarowania terenu została wydana na terenach zabudowanych prowadząc do ich intensyfikacji, bądź na terenach rozwojowych wskazanych do zabudowy. Wpisane są one w istniejące struktury osadniczej, mając charakter zabudowy mieszkaniowej, usługowej, czy produkcyjno-usługowej. Jednak w dalszym ciągu widać tendencję prowadzącą do rozpraszania zabudowy w gminie, szczególnie na jej obrzeżach.

2.4. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

W związku z tym, iż obszar gminy Czosnów jest pokryty w całości planami miejscowymi, nie było wydawanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

2.5. ANALIZA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM I WOJEWÓDZKIM

W związku z tym, iż obszar gminy Czosnów jest pokryty w całości planami miejscowymi, nie było wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

2.6. ANALIZA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU POWIATOWYM I GMINNYM

W związku z tym, iż obszar gminy Czosnów jest pokryty w całości planami miejscowymi, nie było wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

2.7. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH W SPRAWIE ZMIANY OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W okresie od 1 lipca 2016 do 31 maja 2023 r. do Urzędu Gminy wpłynęło 19 wniosków o zmianę obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów. Zostały one zestawione w tabeli nr 4.

Tab. nr 4 – Wykaz wniosków złożonych do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z oceną zgodności z przeznaczeniem w obowiązującym studium

Lp.	data wpłynięcia wniosku	lokalizacja - nr działki	wnioskowana zmiana przeznaczenia	obecny plan	zgodność z przeznaczeniem określonym w studium (w nawiasie określono przeznaczenie w studium)
1	28.04.2017	Pieńków, dz. nr ew. 88/8 (d.88/2), 88/3, 88/4, (d.88/6), 511 (d.89/1), 89/2, 89/3, 89/4, 88/5, 88/10, 89/7 (d.89/5)	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
				Uchwała Nr X/57/2019 z dnia 9 lipca 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II zmieniona Uchwałą Nr LII/423/2022 z 25 sierpnia 2022	zgodne (MN2)
2	28.04.2017	Pieńków, dz. nr ew. 511 (d. 88/1)	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
3	28.04.2017	Sowia Wola, dz. nr ew. 338, 339, 353	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Rady Gminy Czosnów Nr XXXIX/334/2021 z dnia 19 października 2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	niezgodne (R)
4	06.10.2017	Cybulice, dz. nr ew. 49, 48/10, 48/17,	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr X/58/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 roku w sprawie miejscowego planu	częściowo zgodne (MN2, R)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

		48/16, 48/15, 48/16, 48/7, 48/5, 48/6, 48/4		zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/286/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 roku	
5	10.01.2019	Sowia Wola, dz. nr ew. 156/11	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Rady Gminy Czosnów Nr XXXIX/334/2021 z dnia 19 października 2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	zgodny (MN2)
6	23.03.2020	Kazuń Nowy, dz. nr ew. 106	zmiana przeznaczenia pod zabudowę usługową	Uchwała Nr XIII/94/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów	niezgodne (R)
7	02.08.2021	Dębina dz. nr ew. 466/3 i 466/6	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Uchwała Nr IV/18/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP I zmieniona Uchwałą Nr LII/421/2022 Rady Gminy Czosnów z 25 sierpnia 2022	niezgodne (R)
8	23.04.2021	Sowia Wola Folwarczna dz. nr ew. 117/5 i 117/6	zmiana z działek rolnych na budowlane	Uchwała Rady Gminy Czosnów Nr XXXIX/334/2021 z dnia 19 października 2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	niezgodne (R)
9	18.05.2021	Kazuń Polski, dz. nr ew. 16/3	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XIII/94/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów	niezgodne (U/P)
10	10.08.2021 18.04.2023 01.04.2022	Sowia Wola dz. nr ew. 69/7	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów oraz Uchwała Nr XIII/94/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów	niezgodne (R)
11	10.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 69/5	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu	niezgodne (R)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

				zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	
12	12.08.2021 17.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 69/10	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	częściowo zgodne (MN2, R)
13	12.08.2021 17.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 68/12	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	
14	12.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 69/6	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
15	12.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 69/2	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
16	12.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 69/3	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
17	16.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 69/8	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Rady Gminy Czosnów Nr XXXIX/334/2021 z dnia 19 października 2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	niezgodne (R)
18	17.08.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 69/4	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
19	26.10.2021	Sowia Wola dz. nr ew. 343	zmiana przeznaczenia drogi pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Rady Gminy Czosnów Nr XXXIX/334/2021 z dnia 19 października 2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	nie podlega regulacji studium

Powyższe wnioski naniesiono na część graficzną analizy (Rys.3). Przeanalizowano również zgodność z obowiązującym studium. Zdecydowana większość wniosków (15 wniosków) dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową terenów które w obowiązującym studium, z uwagi na lokalizację w otwartej przestrzeni rolniczej, nie są wskazane pod tego rodzaju zagospodarowanie. W szczególności powtarzają się wnioski dotyczące zwiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Sowia Wola – 12 z 17 wniosków, co wskazuje na dużą presję urbanizacyjną w tej części gminy. Uwzględnienie tych wniosków jest uzależnione od wyniku bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzanego do ewentualnej zmiany studium.

Niewielka ilość wniosków dla pozostałych obrębów pozwala postawić tezę, że ustalenia studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów.

2.8. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W okresie od 1 lipca 2016 do 31 maja 2023 r. do Urzędu Gminy wpłynęły 44 wnioski o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zostały one zestawione w tabeli nr 4.

Tab. nr 4 – Wykaz wniosków złożonych o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z oceną zgodności z przeznaczeniem w obowiązującym studium

Lp.	data wpłynięcia wniosku	lokalizacja - nr działki	wnioskowana zmiana przeznaczenia	obecny plan	zgodność z przeznaczeniem określonym w studium (w nawiasie określono przeznaczenie w studium)	
1	06.07.2016	Adamówek, dz. nr ew. 93/11	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (UT)	
2	24.08.2016	Sowia Wola, dz. nr ew. 307/4	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Rady Gminy Czosnów Nr XXXIX/334/2021 z dnia 19 października 2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	zgodne (MN1)	zrealizowano
3	25.10.2016	Łosia Wólka, dz. nr ew. 255	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)	
4	20.01.2017	Łomna, dz. nr ew. 255	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXXIII/278/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna	niezgodne (US)	
5	25.10.2016	Łomna, dz. nr ew. 1233/4	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXXIII/278/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna	zgodne (MN2) -	zrealizowano
6	01.02.2017	Dobrzyń, dz. nr ew. 72/7	zmiana z działki rolnej na budowlaną	Uchwała Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XLVII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r.	zgodne (MN1/MN2)	zrealizowano
7	08.02.2017	Kazuń Nowy, dz. nr ew. 231/41 oraz 231/42	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Uchwała Nr XIII/94/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz	niezgodne (R)	

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

				części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów	
8	06.03.2017	Izabelin Dziekanówek, dz. nr ew. 168/1	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (ZN)
9	23.03.2017	Łomna, dz. nr ew. 223	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (US i R)
10	06.04.2017	Izabelin Dziekanówek, dz. nr ew. 204/2, 206/3 i 206,4	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin Dziekanówek	zgodne (MN2) zrealizowano
11	25.04.2017	Kazuń Bielany, dz. nr ew. 142/20 i 142/21	zmiana z działek rolnych na budowlane	Uchwała Nr LV/431/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 2 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Kazuń Bielany, część miejscowości Kazuń Nowy oraz część miejscowości Jesionka zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/282/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	zgodne (MN2) zrealizowano
12	04.09.2017 07.12.2018	Sowia Wola, dz. nr ew. 289/14	zmiana z działki rolnej na budowlaną	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
13	11.01.2018	Czosnów, dz. nr ew. 14, 15/1, 18/16, 18/18	zmiana przeznaczenia na cele usługowo-przemysłowe	Uchwała Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XLVII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r.	zgodne (U/P)
14	23.04.2018	Pieńków, dz. nr ew. 119/7 i 118/8	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr X/57/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów - Etap II zmieniona Uchwałą Nr LII/423/2022 Rady Gminy Czosnów z 25 sierpnia 2022	zgodne (MN2) zrealizowano
15	16.05.2018	Łomna, dz. nr ew. 1394/5	Zapewnienie dojazdu do działki o szerokości min. 6 m	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	nie podlega regulacji w studium
16	13.03.2019	Sowia Wola, dz. nr ew. 185, 190, 191, 194, 195	zmiana z działki rolnej na budowlaną	Uchwała Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XLVII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r.	częściowo zgodne (MN2 i R)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

17	20.03.2019	Łomna Las, Pieńków, Izabelin Dziedkanówek, dz. nr ew. 5/42, 5/44, 5/46	1/ umożliwienie realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej, w tym z zakresu usług oświaty, sportu i rekreacji, kultury religijnej oraz handlu o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni terenu MW-1; 2/ dopuszczenie 15m wysokości budynków 3/ zmniejszenie wskaźnika pbc dla zabudowy wielorodzinnej do 25% i dla zabudowy usługowej – 15%	Uchwała Nr XXIX/212/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I zmieniona Uchwałą Nr LII/422/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 sierpnia 2022 r.	nie podlega regulacji studium
18	09.07.2019	Wiersze, dz. nr ew. 39/3 i 39/4	zmiana z działki leśnej na budowlaną	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (ZN)
19	06.11.2019	Jesionka, dz. nr ew. 81/14, 81/15, 81/16	zmiana z działek rolnych na budowlane	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (ZL)
20	07.11.2019	Pieńków, dz. nr ew. 506	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXXIX/334/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	niezgodne (UR)
21	04.02.2020	Sowia Wola, dz. nr ew. 68/13	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
22	10.02.2020	Sowia Wola, dz. nr ew. 211/4	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXXIX/334/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	niezgodne (R i U)
23	23.03.2020	Kazuń Nowy, dz. nr ew. 106	zmiana przeznaczenia pod zabudowę usługową	Uchwała Nr XIII/94/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów	niezgodne (R)
24	18.06.2020	Sowia Wola, dz. nr ew. 346/8 i 346/9	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania	346/9 – niezgodne (R) 346/7 – częściowo zgodne (MN2 i R)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

				przestrzennego gminy Czosnów Uchwała Nr XXXIX/334/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	
25	24.09.2020 23.02.2021	Dobrzyń dz. nr ew. 62/7, 62/8, 62/9, 62/21, 62/22, 62/23, 62/24	zmiana z działek rolnych na budowlane	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
26	13.10.2020	Sowia Wola Folwarczna, dz. nr ew. 117/5 i 117/6	zmiana z działek rolnych na budowlane	Uchwała Nr XXXIX/334/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna	niezgodne (R)
27	12.02.2021	Izabelin Dzieskanówek, dz. nr ew. 2/24, 2/25, 2/26	zmiana przeznaczenia z terenu drogi wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXIX/212/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I zmieniona Uchwałą Nr LII/422/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 sierpnia 2022 r.	nie podlega regulacji studium
28	23.04.2021	Dębina dz. nr ew. 466/3 i 466/6	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Uchwała Nr IV/18/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP I zmieniona Uchwałą Nr LII/421/2022 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 sierpnia 2022 r.	niezgodne (R)
29	24.05.2021 01.09.2021 10.10.2022 15.03.2023	Cybulice, dz. nr ew. 10/6	zmiana z działek rolnych na budowlane	Uchwała Nr X/58/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/286/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	niezgodne (R)
30	15.10.2021	Kazuń Polski, dz. nr ew. 249/6	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową (w całości)	Uchwała Nr X/59/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/287/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia	niezgodne (R)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

		Kazuń Polski, dz. nr ew. 249/8		2021 roku Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	
31	18.10.2021	Brzozówka, dz. nr ew. 10, 7, 6	zmiana przeznaczenia na strefę rozwoju rolnictwa i lokalizacji farmy fotowoltaicznej	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (MR/ZN1 i ZN)
32	25.10..2021	Adamówek, dz. nr ew. 332/3	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
33	17.01.2022	Wrzosówka, dz. nr ew. 41/18	Usunięcie z obowiązującego planu drogi od strony północnej	Uchwała Nr III/8/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/283/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	nie podlega regulacji studium
34	09.02.2022	Sowia Wola, dz. nr ew. 69/6	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
35	05.05.2022	Cybulice Duże, dz. nr ew. 196	zmiana przeznaczenia pod zabudowę usługową	Uchwała Nr XXXIX/333/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe w gminie Czosnów – Etap I	niezgodne (MN1 i R)
36	23.06.2022	Sowia Wola, dz. nr ew. 346/11, 346/10, 345/11, 345/10	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
37	08.11.2022	Łosia Wólka, dz. nr ew. 57/4	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXI/188/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Łosia Wólka	zgodne (ME1)
38	08.11.2022	Łosia Wólka, dz. nr ew. 57/5	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXI/188/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Łosia Wólka	zgodne (ME1)
39	08.11.2022	Łosia Wólka, dz. nr ew. 57/6	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXI/188/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy	zgodne (ME1)

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

				Czosnów obejmującego część miejscowości Łosia Wólka	
40	08.11.2022	Łosia Wólka, dz. nr ew. 57/8	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr XXI/188/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Łosia Wólka	zgodne (ME1 i MN2)
41	08.11.2022	Kaliszki, dz. nr ew. 64/7 i 65/5	zmiana przeznaczenia pod oświatę i edukację, sport, rekreację oraz kulturę	Uchwała Nr XXX/228/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/281/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	niezgodne (MN1, MN2, R)
42	02.01.2023	Sowia Wola, dz. nr ew. 69/5	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
43	03.01.2023	Sowia Wola, dz. nr ew. 69/4	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (R)
44	10.02.2023	Kiścinne, dz. nr ew. 60/1	zmiana przeznaczenia pod budowę siedliska	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów	niezgodne (ZN)

Powyższe wnioski naniesiono na część graficzną analizy (Rys.3). Przeanalizowano również zgodność z obowiązującym studium. Analiza wniosków wskazuje na tendencje rozwoju gminy w konkretnych jej częściach i wskazuje na potrzebę zmiany obowiązujących planów oraz wznowienie prac nad rozpoczętymi projektami planów. Wśród złożonych wniosków zdecydowanie dominują te dotyczące zmiany przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej (36 wniosków) oraz na cele zabudowy usługowej (4 wnioski). Jeden wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia na strefę rozwoju rolnictwa i lokalizacji farmy fotowoltaicznej. Pozostałe wnioski dotyczyły korekty zapisów planu m.in. zmiany parametrów zabudowy czy pojedynczej zmiany układu komunikacyjnego i nie podlegały regulacji studium.

Większość wniosków koncentrowała się w granicy miejscowości Sowia Wola (10 wniosków, tj. 23% wszystkich wniosków) oraz w granicy miejscowości Łosia Wólka (5 wniosków, tj. 11% wniosków).

Wnioski złożone dla terenów objętych obowiązującymi planami, które zostały uchwalone po roku złożenia tych wniosków, zostały rozpatrzone w trakcie procesu sporządzania tych planów (np. tereny objęte planami miejscowymi Sowia Wola, Łomna, Dobrzyń, Pieńków, Kazuń Bielany).

Spośród 44 przedstawionych powyżej 25 wniosków zostało odrzuconych jako niezgodnych z polityką przestrzenną gminy (głównie z uwagi na położenie w terenach rolnych lub leśnych).

Należy zaznaczyć, iż wniosek o zmianę planu nie oznacza, że plan jest nieaktualny. Pojedyncze wnioski do planów nie są automatycznie argumentem do zmiany tych planów. Wnioski wynikają najczęściej z innego pomysłu potencjalnych inwestorów na zagospodarowanie konkretnego terenu niż określa to plan (jak np. zmiana terenów mieszkaniowych pod oświatę i edukację, sport, rekreację oraz kulturę w Kaliszkach). Dlatego każdy wniosek wymaga indywidualnego podejścia.

2.9. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

Według stanu na dzień 31 maja 2023 r. Gminę Czosnów charakteryzuje pełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Rady Gminy Czosnów Uchwałą Nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003r. Przyjęła plan miejscowy obejmujący prawie całą gminę w jej granicach administracyjnych. Od tego czasu plan jest sukcesywnie zmieniany i uaktualniany zgodnie z polityką gminy wyrażoną w studium z 2012 roku. Od roku 2015 przyjętych zostało łącznie 29 jednostkowych zmian planu ogólnego, obejmujących ok. 4 111,89 ha, tj. 32,03% obszaru gminy.

W analizowanym okresie Rada Gminy podjęła 14 uchwał w sprawie przystąpienia do zmian obowiązującego planu, obejmujących łączny obszar ok. 1 923,05ha co stanowi ok. 15% powierzchni gminy. Dynamikę przystępowania do zmian obowiązującego planu przedstawia poniższa tabela:

Tab. nr 6 – Dynamika przystępowania do zmian obowiązującego planu

Ilość podjętych uchwał	Powierzchnia objęta uchwałami	Udział powierzchni objętej uchwałami w powierzchni całej gminy
14	1 923,05ha	14,98%

W analizowanym okresie Rada Gminy uchwałała 26 zmian planu ogólnego:

Tab. nr 7 – Dynamika uchwalania zmian planu obowiązującego

Nr uchwały zmieniającej obowiązujący plan	Powierzchnia objęta uchwałą	Udział powierzchni objętej uchwałami w powierzchni całej gminy
Uchwała Nr XXIX/212/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I zmieniona Uchwałą Nr LII/422/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 sierpnia 2022r.	154,46 ha	1,20%
Uchwała Nr XXX/228/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/281/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	109,09 ha	0,85%
Uchwała Nr XXXV/271/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II zmieniona Uchwałą Nr XLVII/388/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022r.	87,9 ha	0,68%
Uchwała Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów zmieniona Uchwałą Nr XLVII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022r.	182,18 ha	1,42%
Uchwała Nr LV/431/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 21 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Kazuń Bielany, część miejscowości Kazuń Nowy oraz część miejscowości Jesionka zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/282/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021r.	180,49 ha	1,41%
Uchwała Nr III/8/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/283/2021 R Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r	238,55 ha	1,86%
Uchwała Nr III/9/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/284/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	178,98 ha	1,39%
Uchwała Nr IV/18/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części	199,53 ha	1,55%

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW**

miejsowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP I		
Uchwała Nr IX/45/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/285/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	84,85 ha	0,66%
Uchwała Nr X/57/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II zmieniona Uchwałą Nr LII/423/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 25 sierpnia 2022 r.	86,82 ha	0,68%
Uchwała Nr X/58/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/286/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	207,9 ha	1,62%
Uchwała Nr X/59/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/287/2021 r. Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	175,33 ha	1,37%
Uchwała Nr X/60/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/288/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 22 kwietnia 2021 r.	125,2 ha	0,97%
Uchwała Nr XIII/94/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów	266,86 ha	2,08%
Uchwała Nr XVI/139/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 17 grudnia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry - część 2	23,27 ha	0,18%
Uchwała Nr XXI/188/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Łosia Wólka	98,34 ha	0,77%
Uchwała Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Izabelin Dziekanówek	5,59 ha	0,04%
Uchwała Nr XXI/191/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska	119,83 ha	0,93%
Uchwała Nr XXV/217/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 15 września 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czosnów, części miejscowości Dębina i części miejscowości Kazuń Nowy w gminie Czosnów	243,55 ha	1,90%
Uchwała Nr XXVII/233/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki	73,75 ha	0,57%
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	360,56 ha	2,81%
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	0,32 ha	0,002%
Uchwała Nr XXXIX/333/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe w gminie	335,35 ha	2,60%

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

Czosnów Etap I		
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	315,31 ha	2,46%
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	0,11 ha	~0,001%
Uchwała Nr LXVI/519/2023 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap III	94,45 ha	0,74%
Razem:	3953,11 ha	30,80%

Przyjęte aktualizacje planu ogólnego obejmują ok. 3953,11 ha, co stanowi 30,80% powierzchni gminy.

W realizacji pozostają dwie zmiany planu ogólnego (A, B) oraz jedna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (C), uchwalonego dnia 09 lipca 2019 roku Uchwałą Nr X/58/2019 Rady Gminy Czosnów, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, poz. 10092, z dnia 27 sierpnia 2019 r., który nie zaspokaja w pełni potrzeb mieszkańców w stosunku do kształtowania połaci dachowych budynków, ograniczając możliwość zabudowy. Obszary te obejmują łączną powierzchnię ok. 150,6ha, co stanowi ok. 1,17% powierzchni gminy. Zaawansowanie prac na projektami planów miejscowych przedstawia tabela nr 8:

Tab. nr 8 – Zaawansowanie prac nad projektami planów miejscowych

Nr na zał. nr 1	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu	Powierzchnia objęta zmianą planu	Etap zaawansowania prac
A	Uchwała Nr IX/61/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmieniona Uchwałą Nr LI/411/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 r. /Augustówek, Dębina, Jesionka, Łosia Wólka- Etap II/	36,93 ha	Korekta projektu planu w wyniku opinii i uzgodnień oraz zgody rolne i leśne
B	Uchwała Nr XXXIX/335/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów /Adamówek/	113,60 ha	Koncepcja planu
C	Uchwała Nr XLVII/393/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów /Działki nr 116/8, 117/2, 118/2 i 120/3, obręb Czeczotki/	0,07 ha	Projekt planu w trakcie opiniowania i uzgodnień

Na podstawie tych danych, biorąc pod uwagę powierzchnię objętą sukcesywnie zmienianymi planami, można stwierdzić, że przyrost powierzchni objętej zmianami planu jest postępujący a dynamika ich uchwalania gwarantuje aktualny całokształt prawa miejscowego na terenie gminy.

3. OCENA AKTUALNOŚCI – WNIOSKI

Wyniki dokonanej oceny aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czosnów pozwalają na sformułowanie generalnego stwierdzenia, że zadania z zakresu planowania przestrzennego stanowiące zadania własne gminy, realizowane są w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o obowiązujące przepisy związane z planowaniem przestrzennym, a także istniejące uwarunkowania faktyczne, wpływają następujące wnioski dotyczące aktualności planów miejscowych i studium uwarunkowań i proponowanych zmian tych dokumentów planistycznych dla obszaru Gminy Czosnów.

3.1. WNIOSKI DOTYCZĄCE STUDIUM

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do kwestii realizacji polityki przestrzennej. Pierwszym krokiem w takim podejściu powinna być weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która określana jest poprzez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku studium do obowiązujących uwarunkowań oraz przepisów prawa.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r. i stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego Uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r. W związku z tym dane w nim zawarte w większości są już nieaktualne (m.in. dane demograficzne, sytuacja społeczna, obszary podlegające ochronie ze względu na przepisy dotyczące ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, tereny zamknięte itp.). W przypadku podjęcia zmiany studium należy ponadto uwzględnić wymagania *ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.)* w zakresie określenia obszarów zagrożenia powodziowego (obszary Q1% i Q10%), obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w wyniku przerwania wałów przeciwpowodziowych oraz obszarów gdzie niebezpieczeństwo powodzi może nastąpić raz na 500 lat (0,2%).

Zmianie uległo również szereg planów, programów i dokumentów rozwojowych o znaczeniu ponadlokalnym, w tym w szczególności Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Aby studium w pełni spełniało wymagane określone w art. 10 ust. 1 pkt 14) *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* powinno zostać zaktualizowane w taki sposób, aby zagospodarowanie na całym obszarze gminy było zgodne z wszelkimi ponadlokalnymi dokumentami kierunkowymi. Pomimo zaistniałej sytuacji obowiązujące studium nie jest sprzeczne z wydanymi po jego przyjęciu dokumentami strategicznymi wyższego szczebla. Ponieważ dezaktualizacja niektórych elementów studium nie jest jednoznaczna z jego nieważnością, pod tym względem należy uznać studium za przydatne do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej.

Granice obszarów zainwestowania wielofunkcyjnego, wyznaczone w studium z 2012 roku, ze względu na zmieniające się potrzeby mogą wymagać aktualizacji. W przypadku zmiany studium należy przeanalizować sytuację terenów, które wskazane były do zabudowy, jednakże na etapie planu miejscowego nie uzyskały stosownych zgód na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Istotne jest wskazanie również aktualnych obszarów wymagających aktywizacji zainwestowania, przekształceń lub rehabilitacji. Niemniej należy pamiętać, iż ewentualne jednostkowe zmiany studium, wynikające ze złożonych wniosków, mogą być brane pod uwagę w ramach ograniczeń wynikających z bilansu terenów przeznaczonych na zabudowę. Niemniej wyznaczona w studium ilość terenów pod zabudowę (oznaczone w kierunkach jako obszary mieszkaniowe (wielorodzinne, jednorodzinne intensywne i ekstensywne), różnorodne funkcje usługowe, produkcyjne jak również rekreacyjne (tereny sportu i usług turystycznych) nadal zachowuje pewną rezerwę w stosunku do ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, jak i do ilości terenów zabudowanych według danych z ewidencji gruntów i analizy zdjęć satelitarnych. Na tej podstawie można ocenić, iż studium gminy Czosnów w kwestii lokalnej polityki

przestrzennej (w tym podziału gminy na obszary funkcjonalne i określenie zasad ich zagospodarowania), zachowuje aktualność.

Obecnie trwają prace legislacyjne nad zmianą *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w której, w miejsce studium, planuje się wprowadzić plan ogólny gminy. Z założenia ma on, podobnie jak studium, obejmować całą gminę w granicach administracyjnych, jednak jego zawartość, a w szczególności metodologia sporządzania będą odmienne. W trakcie sporządzania planu ogólnego należy dokonać ponownej analizy wniosków oraz je ocenić, przyjmując metodologię sporządzania tegoż dokumentu zgodnie z planowanymi aktami wykonawczymi do zmienianej ustawy.

3.2. WNIOSKI DOTYCZĄCE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie, na obszarze Gminy Czosnów obowiązują 32 plany miejscowe. Rada Gminy Czosnów Uchwałą Nr 32/X/03 z dnia 30 grudnia 2003r. przyjęła plan miejscowy dla obszaru całej gminy. Z obszaru objętego planem ogólnym wyłączone były jedynie tereny, dla których obowiązują ustalenia Uchwały Nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz Uchwały Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 roku. Dodatkowo plan ten jest sukcesywnie zmieniany – od roku 2003 weszło w życie 29 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących jego aktualizację.

W analizowanym okresie Rada Gminy podjęła 14 uchwał w sprawie przystąpienia do zmian obowiązującego planu, obejmujących łączny obszar ok. 1 923,05ha co stanowi ok. 15% powierzchni gminy. W analizowanym okresie Rada Gminy uchwaliła 26 zmian planu ogólnego obejmujących łącznie obszar ok. 3953,11 ha, co stanowi 30,80% powierzchni gminy. W realizacji pozostają trzy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszary te obejmują łączną powierzchnię ok. 150,6ha, co stanowi ok. 1,17% powierzchni gminy. Na podstawie tych danych, biorąc pod uwagę powierzchnię objętą sukcesywnie zmienianymi planami, można stwierdzić, że przyrost powierzchni objętej zmianami planu jest postępujący a dynamika ich uchwalania gwarantuje kompletne prawo miejscowe służące regulacji w zakresie przeznaczenia terenów i warunków ich zagospodarowania.

W ocenie aktualności uwzględnia się przede wszystkim przepisy art. 10 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Obowiązująca ustawa zmienia zakres miejscowych planów w stosunku do *ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym* w oparciu o którą zostały sporządzone trzy spośród obowiązujących planów, w tym plan ogólny. W związku z powyższym zmiany ustawowe obrazują braki w części planów miejscowych - Tab. nr 9:

Tab. nr 9. Wykaz planów niedostosowanych do istniejących uwarunkowań prawnych

1.	Uchwała Nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów
2.	Uchwała Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7
3.	Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów

Pomimo, iż ocena aktualności wykazała częściową niezgodność lub nieaktualność powyższych uchwał to dokumenty te pozwalają na prowadzenie przewidywalnej polityki przestrzennej, co jest korzystne dla mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Wskazanie braków w dokumentach planistycznych nie powoduje, iż należy je niezwłocznie wycofać z obrotu prawnego i zastąpić nowymi dokumentami.

Należy zwrócić uwagę, iż mimo że plany te zajmują 8 911,01ha, co stanowi 69,45% powierzchni gminy, to zagospodarowanie zdecydowanej większości tych terenów (ok. 7 055ha - 54,97% powierzchni gminy) wynika z przepisów odrębnych i tym samym jest wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy. Do terenów, dla których autorzy opracowania nie widzą konieczności opracowania aktualnych planów miejscowych należy zaliczyć: tereny Kampinoskiego Parku Narodowego (5 750ha), dolina rzeki Wisły (810ha), obszary chronione Natura 2000 (420ha) oraz tereny zamknięte (75ha). Reasumując, obszary wymagające aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych w trybie *ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym*, zajmują około 13,7% powierzchni gminy, z czego 2% jest w toku procedury planistycznej.

Ocena aktualności planów miejscowych powinna uwzględniać także kierunki rozwoju Gminy Czosnów oraz potrzeby mieszkańców. W okresie od 1 lipca 2016 do 31 maja 2023 r. do Urzędu Gminy wpłynęło 44 indywidualnych wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o zmianę przeznaczenia terenów lub zmianę ustaleń planów. W tym samym czasie zostały wydane 563 pozwolenia na budowę. Tak duża ilość wniosków i wydanych pozwoleń na budowę pokazuje jak duże jest zainteresowanie właścicieli gruntów – zarówno mieszkańców gminy jak również osób mieszkających poza terenem gminy Czosnów – zabudową i różnorodnymi inwestycjami (obiekty mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe i inne) na tych terenach. Wnioski o zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwalają uzyskać jedynie obraz oczekiwań społecznych, które nie muszą być zbieżne z faktycznymi procesami inwestycyjnymi lub zasadami planowania przestrzennego i każdorazowo powinny być rozpatrywane w kontekście korzystnych dla gminy kierunków rozwoju oraz obowiązku dbałości o ład przestrzenny, w tym przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy.

W związku z powyższym przedmiotem ewentualnej zmiany, bądź zmian jednostkowych, powinien być ogólny miejscowy plan Gminy Czosnów przyjęty Uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, przede wszystkim w obszarach koncentracji złożonych wniosków oraz na terenach, gdzie stwierdzono nieważność części zapisów w drodze rozstrzygnięć nadzorczych bądź wyroku sądu.

Prowadzenie polityki przestrzennej gminy Czosnów winno być ponadto zaplanowane na lata z uwzględnieniem możliwości finansowych i technicznych gminy oraz planowanych zmian w obszarze zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu ruchu inwestycyjnego oraz uwarunkowań wynikających z dokumentów lokalnych i ponadlokalnych.

3.3 WYTYCZNE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ponieważ podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem realizacji polityki przestrzennej jest plan miejscowy, należy dążyć do objęcia zaktualizowanymi planami wszystkich terenów przeznaczonych na terenie gminy do zainwestowania. W dalszej perspektywie proponuje się opracowanie aktualizacji planów dla pozostałych terenów, w szczególności pod kątem ich ochrony przed zabudową.

W pierwszej kolejności gmina powinna doprowadzić do zakończenia procedur będących w toku sporządzania, dla których podjęto stosowne uchwały inicjujące wymienione w tabeli nr 8.

Przy ewentualnych zmianach obowiązujących planów, wynikających z nowych okoliczności (których nie można było wcześniej przewidzieć lub z nowych wniosków) przy podejmowaniu decyzji w sprawie przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy ponadto uwzględnić następujące przesłanki:

- ✓ zgodność z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy określone w obowiązującym studium;
- ✓ zasada wypełniania zabudową wolnych przestrzeni w ramach uzupełniania istniejących struktur osadniczych, unikanie rozpraszania zabudowy poza obszarami zurbanizowanymi;
- ✓ minimalizacja lokalizacji nowej zabudowy na obszarach nie uzbrojonych w drogi oraz infrastrukturę techniczną, w tym co najmniej z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, a każdy taki przypadek rozpatrywać indywidualnie,
- ✓ ochrona gruntów rolnych i leśnych – unikanie przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne;
- ✓ ochrona przyrody i krajobrazu – unikania zainwestowania w granicach obszarów ochrony lub kolidującego z zasadami tej ochrony.

Biorąc pod uwagę istniejący stan faktyczny (obowiązujące studium oraz pokrycie gminy aktualnymi planami) przy założeniu, że gmina nie dysponuje bilansami, o których mowa w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zgodnie z art. 32 ustawy, na podstawie niniejszej analizy można wskazać obszary dla których sporządzenie zmiany obowiązującego planu w pierwszej kolejności byłoby celowe (oznaczone na mapie kolorem zielonym):

- Brzozówka,
- Aleksandrów.

Za kryterium celowości przyjęto aktualność obowiązującego planu, zgodność ze studium oraz ilość wydanych pozwoleń na budowę.

Obszary te zostały orientacyjnie wyznaczone na mapie gminy (Rys. 1)

3.4. PROPONOWANY HARMONOGRAM DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP

Poniżej przedstawiono propozycje kolejnych etapów prac planistycznych (chronologicznie):

1. Realizacja projektów planów, dla których podjęto stosowne uchwały inicjujące wymienione w tabeli nr 8
2. Sporządzenie bilansów
3. Sporządzenie zmiany obowiązującego planu ogólnego w obszarze koncentracji pozwoleń na budowę
4. Korekta planów obowiązujących (w zakresie złożonych wniosków)

Kolejność sporządzania planów (harmonogram), zarówno z każdej grupy, może być dowolna i w ostateczności zależy od decyzji Rady Gminy. Przy czym należy jeszcze raz podkreślić, że w świetle art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* obecna polityka przestrzenna gminy wyrażona w studium, może nie być możliwa do realizacji (co może wiązać się z niemożliwością uchwalenia planów zgodnie z obowiązującym studium).

Ponadto, ze względu na brak miarodajnych wskaźników do jednoznacznego wskazania obszarów wskazanych do opracowania mpzp (zbyt mała liczba wniosków o zmianę planu zgodnych ze studium) plany miejscowe powinny być opracowywane sukcesywnie, w zależności od lokalnych potrzeb.