

**UCHWAŁA NR LXXII/565/2023
RADY GMINY CZOSNÓW**

z dnia 12 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu gminy Czosnów – etap III – część 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.: poz. 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.: poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.: poz. 774, 1688), w związku z uchwałą Nr XXIV/270/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmienioną Uchwałą Nr LI/412/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 roku, oraz w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 8905), stwierdzając że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.[#], uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap III – część 2, zwany dalej planem.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czosnów stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) istniejącej zabudowie - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub tą, dla której wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) miejscu do parkowania – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć frontowa ściana budynku;
- 5) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty a w szczególności zabudowę usług: biurowych, wystawienniczych, finansowych, handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, motoryzacji, rzemiosła, pośrednictwa;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) granica obszaru objętego planem – etap III – część 2;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
- 6) wymiarowanie wybranych odległości w metrach;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

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

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **7**.

§ 5. W obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu, ustala się:

- 1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

a) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN**:

- wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,

- wyłącznie w formie: tablic, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m² umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach; ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków,

b) zakazuje się lokalizacji wszelkich innych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, niż dopuszczone planem;

2) następujące zasady realizacji ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,

b) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt,

c) minimalna odległość ogrodzenia:

- 6 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych,

- 2 m od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:

a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

2) w zakresie ochrony przed hałasem: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) w zakresie ochrony powietrza:

a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,

b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;

4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody w obszarze planu:

1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;

3) dla terenów wymienionych w pkt 1 i 2 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych;

4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków – stanowisko archeologiczne nr ew.: 53-64/21, zgodnie z rysunkiem planu, w której wszelkie działania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) rodzaju i spadku dachu;
- 2) zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, przy czym nie dotyczy to:
 - a) okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm,
 - b) wykuszy i ryzalitów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm i stanowić nie więcej jak 15% powierzchni elewacji,
 - c) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm,
 - d) pochylni i ramp, podziemnych części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 3) zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie,
 - b) remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym w zakresie przeznaczenia terenu, dopuszcza się remonty i przebudowy;
- 5) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w planie;
- 6) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
 - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
 - b) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także wydzielen na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych niespełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych niespełniających ustaleń planu, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie,

- e) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70° - 110°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się 50-metrową strefę sanitarną od cmentarza, w granicach której zlokalizowane są fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-2**;
- 3) wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów położonych w granicach 50- metrowej strefy sanitarnej od cmentarza musi być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy, a w szczególności zabrania się lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących żywność,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - e) studzien, źródeł i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) wskazuje się 150-metrową strefę sanitarną od cmentarza, w granicach której zlokalizowane są fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-2**;
- 5) wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów położonych w granicach 150- metrowej strefy sanitarnej od cmentarza musi być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy, a w szczególności zabrania się lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej,
 - b) zakładów produkujących żywność niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej,
 - d) zakładów przechowujących artykuły żywności niepodłączonych do sieci wodociągowej,
 - e) studzien, źródeł i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 6) Na całym obszarze planu zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 12. 1. Powiązania ponadlokalne obszaru planu zapewniają drogi publiczne położone poza obszarem planu.

2. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych regulujących zasady dostępu do dróg publicznych oraz w przepisach z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

4. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;
- 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się realizację ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych wyłącznie poza: strefami sanitarnymi od cmentarza;
- 5) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz zawartości osadników oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki do oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 2) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalany w piecach niskoemisyjnych;

- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:

- 1) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.

10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem: wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych, zabudowy związanej z sezonowym świadczeniem usług sportu i rekreacji na czas trwania tego sezonu świadczenia tych usług, oraz związanych z organizacją imprez masowych i wystaw na czas trwania imprez masowych i wystaw.

§ 15. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym – 20%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** o numerach od **1** do **7** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) na terenach oznaczonych symbolami **MN 1-6**:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
- budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego,

- b) na terenie oznaczonym symbolem **MN-7**: zakaz realizacji zabudowy;
- 3) tereny oznaczone symbolami **MN** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2 pkt 3**;
- 4) fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-1** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;
- 5) fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-2** położony jest w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte **§11 pkt 3**);
- 6) fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-2** położone są w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w **§11 pkt 5**);
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
- b) na terenach oznaczonych symbolami **MN 1-6**:
- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 30%,
 - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,9,
 - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- na terenach oznaczonych symbolami **MN 1-6** dla budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - na terenach oznaczonych symbolami **MN 1-6** dla budynku garażowego, gospodarczego: 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - infrastruktury technicznej: 11 m,
 - pozostałych budowli i obiektów małej architektury: 4 m,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) na terenach oznaczonych symbolami **MN 1-6**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
- 1000 m² dla budynków wolnostojących,
 - 800 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i dla budynków wolnostojących podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
- 20 m dla budynków wolnostojących,
 - 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 8) lit. a)**;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
- 11) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Czosnów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Kwaśniewska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/565/2023

Rady Gminy Czosnów

z dnia 12 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu
gminy Czosnów – etap III – część 2**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Czosnów rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap III – część 2, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.09.2023 r. do 18.10.2023 r., z możliwością składania uwag do 03.11.2023 r., nie wniesiono uwag.

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Kwaśniewska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/565/2023

Rady Gminy Czosnów

z dnia 12 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Czosnów, rozstrzyga co następuje:

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie określa się sposobu realizacji oraz zasad finansowania owych inwestycji.

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Kwaśniewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII/565/2023

Rady Gminy Czosnów

z dnia 12 grudnia 2023 r.

Załącznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę