



**Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów
(dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części
miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP II**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Marianna Malinowska

mgr inż. Grzegorz Malinowski

mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska

czerwiec 2024r.

Uchwała Nr/.../....

Rady Gminy Czosnów

z dnia

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 II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 t. j.), w związku z uchwałą Nr IX/61/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) oraz uchwałą Nr LI/411/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IX/61/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów przyjętym uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy wstępne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej planem, dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP II.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2

1. Przedmiot i zakres planu.

Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w

- odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi powiatowej
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:
- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
 - 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, wielkopowierzchniowych;
 - 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 8) granic pomników zabytku oraz ich stref ochronnych;
 - 9) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 11) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 12) granic terenów górniczych;
 - 13) obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 14) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub nie mniej niż 50% powierzchni terenu działki;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i obejmuje mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni terenu działki;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych;

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
 - 5) wymiarowanie w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**;
 - 2) tereny lasów Kampinoskiego Parku Narodowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;

- 3) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 4) drogi i ulice – oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.
2. W planie ustala się następujące symbole cyfrowe przy ustalaniu przeznaczenia terenów:
 1. Augustówek
 2. Jesionka

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;
 - 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
 - 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 6) maksymalną wysokość budynku;
 - 7) geometrię dachu.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.
4. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w ramach dotychczasowych parametrów.
5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Budowę:
 - 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
 - 3) dróg wewnętrznych;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) małej architektury;
 - 6) oświetlenia;
 - 7) urządzeń budowlanych;traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach, jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.
8. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:
 - 1) okapów i gzymsów – o 0,80 m;
 - 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30 m.
9. Ustala się, że wysokość nowych budynków mieszkalnych w plombach wśród istniejącej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą

wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połąci dachowych, linią gzymsu, okapu, kalenicy.

10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 17.

11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

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

12. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się wysokość ogrodzeń do 1,8 m mierzoną od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenia powinny być ażurowe o prześwicie minimum od 60% do 80%;
- 3) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia do 0,5 m wysokości od poziomu terenu;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych przy drogach publicznych;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z zastosowaniem elementów ostro zakończonych;
- 6) bramy i furtki w ogrodzeniach otwierane powinny być do wewnątrz działki;
- 7) sytuowanie bram w odległości minimum 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach ulic;
- 8) fundamenty ogrodzeń powinny umożliwiać migrację drobnych zwierząt poprzez wykonanie otworów w podmurówce;
- 9) na terenach działek graniczących z kompleksem lasu Kampinoskiego Parku Narodowego dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych, pozbawionych podmurówki;
- 10) na terenach prawnie chronionych fundamenty ogrodzeń powinny umożliwiać migrację drobnych zwierząt.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

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

- 1) na obszarze opracowania wskazuje się następujące obszary chronione:
 - a) wskazuje się granice obszaru Łąki Kazuńskie – Natura 2000 PLH 140048 - specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa);
 - b) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – powołanego na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 42 poz. 870);
 - c) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) zasady ochrony obszarów wymienionych w punkcie 1 a), b), c) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi w. w. terenów chronionych;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8

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

§ 9

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.

Dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami MN2 przyjmuje się wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 10

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 5) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi;

§ 11

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) zakaz lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 12

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową nie może przekraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

1. Plan określa strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wpisane do ewidencji zabytków.
2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady zagospodarowania w.w. stref zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
4. Wykaz stref ochrony konserwatorskiej:

Miejscowość Nr stanowiska	Obszar/stanowisko	chronologia
Augustówek 53-63/32	ślady osadnictwa osadnictwo	okres lateński średniowiecze
Augustówek Dębina 53-63/42	ślady osadnictwa	okres lateński średniowiecze

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

§ 14

Na obszarze objętym planem występują:

- 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 7 do § 12;
- 2) obszar objęty opracowaniem planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” – ustalenia zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 3) tereny objęte ochroną konserwatorską i wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustalenia zawarte są w § 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
 - 3) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi.

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

§ 16

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

- 1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń nadziemnych Portu Lotniczego Warszawa –Modlin:
 - a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2012;
 - b) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/M/B/1091/1/2008;
 - c) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;
- 2) w strefach o których mowa w pkt. 1 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 134,0 m nad poziom morza;
- 3) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205 Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości ograniczającej budowę obiektów budowlanych do 13,0 m od poziomu terenu;
- 4) realizacja obiektów budowlanych powyżej wysokości wymienionej w punkcie 3 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

1. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
 - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.
4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych w zgodności z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:
 - 1) drogi powiatowe klasy lokalnej **KDL**;
 - 2) droga wewnętrzna **KDW**.
7. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5,0 m.
8. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, dla terenów usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni obiektów usługowych.
 - 2) miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.

- 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
 - 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - 5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
 10. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym;
 - 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm.
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
 11. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
 - 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych.
 12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki”, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
 - 3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
 13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
 - 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.

14. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
 - 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
 - 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
 - 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
15. W zakresie zasad gospodarki odpadami:
 - 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
 - 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 18

Na terenie opracowania plan nie przewiduje urządzonych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych z możliwością budowy obiektów kubaturowych, dopuszcza się natomiast turystykę sezonową typu: pole biwakowe, ścieżki zdrowia, turystykę rowerową itp. Nie przewiduje się też terenów służących organizacji imprez masowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zieleni (trawnikami i krzewami) lub rolniczego wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

§ 20

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów MN2.

Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 21

Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające teren dróg powiatowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL-1, 2KDL-1, 2KDL-2.

Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 22

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

§ 23

Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów:

1. Karta terenu: **1MN2-1, 2MN2-1, 2MN2-2**

Symbol terenu: MN2		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne, c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: – 1200 m ² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; – 800 m ² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; g) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego,

		usługowego: do 11,0 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) wysokość budynku garażowego/gospodarczego do 6,0 m – 1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°; i) zasady stosowania ogrodzeń - według § 6 ust. 12;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki: – 1200 m ² dla budynków mieszkalnych wolnostojących – 800 m ² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) minimalna szerokość frontu działki: – 20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; – 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; c) teren oznaczony symbolem 1MN2-1 jest położony na obszarze chronionym Natura 2000 - Łąki Kazuńskie – PLH 140048, obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; d) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; e) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 1, 2; f) tereny są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 3 i 4;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

2. Karta terenu: **2ZN-1;**

Symbol terenu: ZN		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny lasów KPN; uzupełniające: dopuszcza się funkcję rekreacyjną, turystyczną bez zabudowy kubaturowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do §12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według §13;

4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leśne położone w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 1, 2; e) tereny są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt 3 i 4;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	zakaz realizacji urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.);

3. Karta terenu **1ZL-1, 2ZL-1, 2ZL-2;**

Symbol terenu: ZL		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny lasów;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej; b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu w szczególności terenów chronionych wydm; c) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych a ponadto: a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) teren oznaczony symbolem 2ZL-2 jest położony na obszarze chronionym Natura 2000 - Łąki Kazuńskie – PLH 140048, obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; e) część terenu oznaczonego symbolem 2ZL-2 jest położona na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; f) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 1, 2; g) tereny są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 3 i 4;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a) dopuszcza się turystykę rowerową po wyznaczonych szlakach; b) zakaz realizacji urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.);

4. Karta terenu: **1KDL-1, 2KDL-1, 2KDL-2;**

Symbol terenu: KDL		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających: a) 1KDL-1 - o zmiennej szerokości od 12,0 m do 16,0 m; b) 2KDL-2 - o zmiennej szerokości od 12,0 m do 17,0 m c) 2KDL-1 - 12,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; c) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 1, 2; d) tereny są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 3 i 4;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

5. Karta terenu: **2KDW-1**

Symbol terenu: KDW		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 2,0 m do 4,0 m;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny są położone w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 1 i 2; e) tereny leżą w zasięgu strefy ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, obowiązują ustalenia według § 16 pkt. 3 i 4;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 24

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów, z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30.12.2003 r.

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§ 26

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

Przewodniczący Rady Gminy
