



**Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Adamówek
w gminie Czosnów**

TEKST PLANU

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Marianna Malinowska	847/89	
mgr inż. Grzegorz Malinowski		
mgr inż. Anna Adamska		

**Uchwała Nr
Rady Gminy Czosnów
z dnia**

**Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego**

.....

Uchwała Nr

Rady Gminy Czosnów

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z uchwałą Nr XXXIX/335/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów oraz uchwałą Nr VIII/38/2024 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2024 roku w sprawie wyłączenia części terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, uchwalonego 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 miejscowości Adamówek w gminie Czosnów.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące 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 nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy,

- minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów narażonych na zalanie wskutek uszkodzenia lub przerwania 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) sposób i termin 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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 17) maksymalna intensywność zabudowy.
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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 7) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 9) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
 - 10) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
 - 11) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 12) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 13) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;

- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub dopełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **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) **budynek związany z działalnością rolniczą** – należy przez to rozumieć budynek inwentarski, składowy, gospodarczy;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) **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;
- 12) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie przetwórstwa przemysłowego, sprzedaży paliw, magazynowania oraz usług.

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 strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
 - 5) strefa od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 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 symbolami od **1MN1** do **6MN1** oraz od **1MN2** do **8MN2**;
 - 2) tereny usług turystyki – oznaczone symbolami **1UT**;
 - 3) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **6R**;
 - 4) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **3ZL**;

- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **2WS**;
- 6) tereny dróg i ulic – oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **2KDL**;
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **2KDD**;
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **2KDW**.

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 udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
 - 4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
 - 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 7) geometrię dachu;
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych sytuowania budynków.
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 jej 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, dojazdów 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 trwałej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połaci 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 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 dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

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 granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - powołanego na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. z 1959r. nr 17 poz. 9 zm. Dz. U. z 1997r. nr 132 poz. 876);
 - 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 pkt. 1 a), b), c) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi w.w. terenów chronionych.

§ 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

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN1, MN2 – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem UT – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Zakazuje się 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 – nakazuje się wprowadzenie zabezpieczeń technicznych zmniejszających uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych 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;
- 8) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych;
- 9) zakazuje się realizacji obiektów w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych.

§ 11

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, 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) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

§ 12

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.
3. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 54-63/2, wpisanego do ewidencji zabytków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami w tym w szczególności dotyczącymi zabytków archeologicznych.

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

§ 14

1. 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” – dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu ochrony wód oraz akty prawne dotyczące w.w. terenów chronionych;
 - 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) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
 - 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne.

Szczegółne 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) plan ustala strefę od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem realizacji wszelkich nowych budynków;
- 2) 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;
- 3) w granicach planu:
 - a) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności poprzez:
 - nadsypywanie terenu i podnoszenie poziomu gruntu;
 - zasypywania rowów i zbiorników wodnych;
 - b) dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) plan wskazuje obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie tych terenów musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) wskazuje się obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa-Modlin:
 - a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2012;

- b) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;
- 6) w strefach, o których mowa w pkt. 5 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 151,0 m npt;
- 7) plan nie dopuszcza lokalizacji turbin wiatrowych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

1. Ustala się utrzymanie 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:
 - a) klasy zbiorczej **KDZ**
 - b) klasy lokalnej **KDL**,
 - 2) drogi gminne:
 - a) klasy lokalnej **KDL**,
 - b) klasy dojazdowej **KDD**;
 - 3) drogi wewnętrzne **KDW**.
7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - 2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów usług turystyki – minimum 10 miejsc na każde 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
 - 4) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 5) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania naziemnych na terenie 1UT.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm 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.
9. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 7) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych;
 - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki” z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
 - 3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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 wyznacza tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w zakresie terenów usług turystycznych 1UT, z możliwością budowy obiektów kubaturowych z zachowaniem linii zabudowy, dopuszcza się 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) zakazuje się tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zielenią (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 27marca 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

- 1) **20%** dla terenów **MN1, MN2, UT**;
- 2) **0%** dla terenów pozostałych.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 21

Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające dróg powiatowych, stanowiące tereny dróg publicznych klasy zbiorczej **1KDZ**, tereny dróg publicznych klasy lokalnej **2KDL**.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 22

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:
 - 1) linie rozgraniczające dróg gminnych, stanowiące tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL**, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej od **1KDD** do **2 KDD**, jako tereny jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) linie rozgraniczające terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem **WS**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód oraz urządzeń melioracyjnych będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
2. 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: **od 1MN1 do 6MN1;**

Symbol terenu: MN1		
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; d) dla terenów oznaczonych symbolem 6MN1, 7MN1 - brak możliwości realizacji zabudowy kubaturowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – - 1000 m ² dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 m ² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %; e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6; g) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11,0 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) maksymalna wysokość zabudowy: budynków garażowych/gospodarczych – 6,0 m, 1 kondygnacja, ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m ² ; c) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
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 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 lub ich części są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17, b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów poprzez: - drogę publiczną klasy zbiorczej 1KDZ, - drogę publiczną klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, - drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, - drogę wewnętrzną 2KDW, - drogi w sąsiedztwie planu.

2. Karta terenu: **od 1MN2 do 8MN2;**

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 udział powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6; g) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11,0 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) maksymalna wysokość zabudowy: budynków garażowych/ gospodarczych – 6,0 m, 1 kondygnacja, ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20°;
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 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 lub ich części położone są na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) tereny położone są w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6.
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia według § 17, b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów poprzez: - drogę publiczną klasy lokalnej 2KDL, - drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, - drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, - drogi w sąsiedztwie planu.

3. Karta terenu **1UT**

Symbol terenu: UT		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny usług turystyki, tereny usług wypoczynkowych i turystycznych związanych z obsługą ruchu turystycznego wraz z usługami gastronomii, terenowymi urządzeniami sportowymi oraz zielenią urządzoną. uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa - jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² ; c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2; g) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 60°; h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m ² ; c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
4)	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;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny są położone w strefie od Kampinoskiego Parku Narodowego; c) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; d) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; e) tereny wymienione są położone 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 5, 6;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia według § 17; b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów poprzez: – drogę publiczną klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, – drogi w sąsiedztwie planu.

4. Karta terenu **1R, 2R 3R, 4R, 5R, 6R;**

Symbol terenu: R		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny rolnicze, sady, łąki, pastwiska oraz nieużytki rolne; uzupełniające: dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Dopuszcza się zabudowę zagrodową na następujących zasadach: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m ² b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,01; e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki zagrodowej - 0,4; f) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego – 9,0 m, 1 kondygnacja + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20 ° do 60° w budynkach mieszkalnych, w pozostałych budynkach dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 °; g) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie oraz związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym; h) maksymalna wysokość zabudowy: budynku związanego z produkcją rolniczą - 6,0m, 1 kondygnacja; i) na terenie oznaczonym symbolem 2R występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia według § 13; j) dla terenów oznaczonych symbolem 3R, 4R, 5R - brak możliwości realizacji zabudowy kubaturowej;

3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	obowiązują ustalenia według § 7 do § 12, ponadto ustala się m.in.: a) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej poza lokalizacją budynków służących rolnictwu; b) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych; c) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów; d) zakaz zakładania i budowy stacji paliw; e) zakaz lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny rolne - ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny są położone w strefie od Kampinoskiego Parku Narodowego; d) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; e) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; f) tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; g) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17; b) dopuszcza się realizację inwestycji infrastrukturalnych oraz ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdných zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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 są położone w strefie od Kampinoskiego Parku Narodowego; d) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; e) tereny są położone 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 5, 6;
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.);

6. Karta terenu **1WS, 2WS;**

Symbol terenu: WS		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2)	zasady zagospodarowania terenu	zachowanie i użytkowanie wg przepisów prawa wodnego; a) dopuszcza się umacnianie brzegów rzek, stawów i otwartych rowów odwadniających materiałami ekologicznymi; b) zakazuje się przegradzania wód; c) dopuszcza się realizację przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód; d) zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach wód i w odległości 3 m od górnej ich krawędzi, poza obsiewem trawą;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz według ustaleń § 10;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) obszar opracowania, na którym zlokalizowane są tereny WS jest położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia według § 7 do § 12; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

7. Karta terenu **1KDZ**;

Symbol terenu: KDZ		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 17,7m do 21,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
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 otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla którego ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

8. Karta terenu: **1KDL, 2KDL**;

Symbol terenu: KDL		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 9,2 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
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 otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny znajdują się na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

9. Karta terenu: **1KDD, 2KDD;**

Symbol terenu: KDD		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD – szerokość zmienna od 10,0 m do 29,7 m, zgodnie z rysunkiem planu; - dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD – szerokość zmienna od 0,8 m do 3,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	c) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; d) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	e) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; f) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; g) tereny znajdują się na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; h) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

10. Karta terenu: **1KDW, 2KDW**

Symbol terenu: KDW		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,8 m do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
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 otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny znajdują się na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30.12.2003r.

§ 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