



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 czerwca 2021 r.

Poz. 5203

UCHWAŁA NR XXXIII/278/2021 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIII/329/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) obszaru zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) strefy bezpośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;

- 8) strefy pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;
- 9) strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego;
- 10) wymiarowania;
- 11) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) granicę administracyjną;
- 2) granicę obszaru Natura 2000 „Kampinowska Dolina Wisły”;
- 3) granicę terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 4) granicę terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 5) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 7) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 3) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 4) tereny zabudowy usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem USk;
- 5) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 6) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 7) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 8) tereny cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZCz;

- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 11) tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 12) tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 13) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 14) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 16) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 17) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym linie ograniczające tereny oznaczone symbolami KDS, KDZ, KDD, KD i KPJ.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczonych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne, tereny UP traktuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny US traktuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11.1. Ustala się strefę pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko o szerokości 500 m, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się strefę bezpośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko o szerokości 50 m, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W strefie, o której mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz budowy studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest w obrębie obszaru Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły”. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących obszaru Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły”.

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej wodociągu gminnego we wsi Łomna, gm. Czosnów, woj. mazowieckie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących stref ochronnych od ujęć wód podziemnych.

2. Część obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej wodociągu gminnego we wsi Łomna, gm. Czosnów, woj. mazowieckie. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących stref ochronnych od ujęć wód podziemnych.

§ 14. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekt zabytkowy i obszar zabytkowy wpisane do gminnej ewidencji zabytków, mające wartość historyczno-kulturową, oznaczone na rysunku planu:

- 1) park podworski rodziny Trębickich;
- 2) kaplica grobowa Trębickich, 2 poł. XIX w.

2. Dla obszaru zabytkowego i obiektu zabytkowego, wymienionych w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie obszaru zabytkowego i obiektu zabytkowego oraz ich układu;
- 2) pielęgnację i zachowanie zabytkowej zieleni.

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 53-64/3, AZP 53-64/5, AZP 53-64/9, AZP 53-64/15, AZP 53-64/17, AZP 53-64/18, AZP 53-64/19, AZP 53-64/20, AZP 53-64/22, AZP 53-64/24, AZP 53-64/26, AZP 53-64/28, AZP 53-64/32, AZP 53-64/34, AZP 53-64/35, AZP 53-64/37, AZP 53-64/38, AZP 53-64/39, AZP 53-64/40, AZP 53-64/41, AZP 53-64/42, AZP 53-64/43, AZP 53-64/45, AZP 53-64/48, AZP 53-64/49, AZP 53-64/50, AZP 53-64/51, AZP 53-64/61), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których 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.

Rozdział 5.

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

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarach określonych w ust. 1 wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

§ 18. 1. Ustala się strefę 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 19. W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych powyżej 160,0 m n.p.m.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów MN1 na 1000 m²,
- b) dla terenów MN2, UP, USk na 1200 m²,
- c) dla terenów US, U/P na 3000 m²,
- d) dla terenów W na 4500 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,
- b) dla terenów UP, UT na 30,0 m,
- c) dla terenu W na 45,0 m,
- d) dla terenów USk, U/P na 50,0 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy Z (zbiorczej) i D (dojazdowej) oznaczonych symbolem odpowiednio KDZ, KDD.

§ 22. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 7 oznaczoną symbolem KDS 1 oraz poprzez drogę powiatową KDZ1 (ul. Kochanowskiego).

§ 23. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

1) dla terenów MN1, MN2 minimum:

- a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) dla terenów UP, USk minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

3) dla terenów US minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych;

4) dla terenów U/P minimum:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów produkcyjnych;
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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 25. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
 - b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługujących miejscowości;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub niepowodujących emisji;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 9.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 26. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub w pasie między linią rozgraniczającą terenów wód powierzchniowych śródlądowych a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi publicznej lub linii rozgraniczającej wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 27. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

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

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.10, MN1.11, MN1.12 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,

g) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na:

- 800 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,

- 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenu MN1.8 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11.

3. Dla terenów MN1.6, MN1.7, MN1.12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

4. Dla terenów MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.11, MN1.12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

5. Dla terenów MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenów MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.10, MN1.11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12, MN2.13, MN2.14, MN2.15, MN2.16, MN2.17, MN2.18 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,

b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

g) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia go do kanalizacji sanitarnej,
- 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenów MN2.9, MN2.13 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

3. Dla terenu MN2.4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

4. Dla terenów MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.13, MN2.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

5. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.6, MN2.9, MN2.15, MN2.16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

6. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12, MN2.13, MN2.14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem UP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,5,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m²;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem USk1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług sakralnych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy kościoła:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1200 m²;
- 4) utrzymanie istniejącego układu zadrzewień i zakrzewień;

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem US1, US2, US3, US4, US5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – handel, gastronomia, pensjonaty;
- 3) możliwość realizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 8,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000 m²;
- 6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

2. Dla terenów US1, US2, US3, US4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

3. Dla terenu US2, US3 i US4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

4. Dla terenów US2, US4, US5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenu US1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem U/P1, U/P2, U/P3, U/P4, U/P5, U/P6, U/P7, U/P8 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 12,5 m,
 - b) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy D a po przebudowie drogi krajowej nr 7 również z dróg o znaczeniu lokalnym: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, zlokalizowanych w terenach komunikacji oznaczonych symbolem KD.

2. Dla terenów U/P2, U/P3 i U/P4 ustala się realizację pasów zieleni wzdłuż granic tych terenów stykających się z granicą terenów oznaczonych symbolem MN2, o następujących zasadach zagospodarowania:

- 1) zastosowanie wszystkich pięter roślinności;
- 2) szerokość minimum 5 m;
- 3) udział w drzewostanie minimum 40% roślin zimozielonych;
- 4) zakaz utwardzania powierzchni ziemi.

3. Dla terenu U/P3, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3, § 13 ust. 2.

4. Dla terenów U/P3, U/P5, U/P6 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenów U/P1, U/P2, U/P3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny cmentarzy;
- 2) utrzymanie, przebudowę i realizację budowli infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem ZCz1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny cmentarzy zamkniętych;
- 2) utrzymanie, przebudowę i realizację budowli infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15 i § 16.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3, R11 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

2. Dla terenu R11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3;

3. Dla terenów R1, R2, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2;

4. Dla terenu R1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R12, R13, R14, R15 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga jako poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla terenów R4, R5, R9, R10, R12, R13, R14, R15 do 9,0 m,
 - dla terenów R6, R7, R8 do 8,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%;
- 4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.
 2. Dla terenu R10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3;
 3. Dla terenu R7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2;

4. Dla terenów R7, R9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2;
5. Dla terenów R8, R14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.
6. Dla terenów R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3, WS4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.
 2. Dla terenów WS2, WS3, WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.
 3. Dla terenu WS2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 18.
 4. Dla terenu WS4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem KDS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 54,6 do 63,5 m w granicy pasa drogowego oraz od 71,9 do 74,6 m w granicy węzła;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2, § 16 oraz § 17.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego zmienną od 11,3 do 18,0 m;
- 3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11, § 13 ust. 2 oraz § 17.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego:
 - a) dla terenu KDD4 zmienną od 3,6 do 9,9 m,
 - b) dla terenu KDD5 zmienną od 9,0 do 12,4 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD2, KDD3, KDD6, KDD7, KDD9, KDD10 na 10,0 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDD1, KDD8 zmienną od 10,0 m do 12,5 m.

2. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust. 1 i 3.

3. Dla terenów KDD4, KDD9 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

4. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

5. Dla terenów KDD1, KDD8, w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KD1, KD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji;
- 2) lokalizację budowli oraz obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą oraz zarządzaniem ruchu drogowego;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%.
 2. Dla terenu KD2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

3. Dla terenu KD1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2, § 16 i § 17.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy istniejącego pasa drogowego:
 - a) dla terenu KDW7 zmienną od 6,2 do 10,1 m,
 - b) dla terenu KDW8 na 9,4 m,
 - c) dla terenu KDW14 zmienną od 4,5 do 5,0 m,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW1 zmienną od 6,0 do 12,0 m,
 - b) dla terenu KDW2, KDW9 na 6,0 m,
 - c) dla terenu KDW3 zmienną od 8,0 do 12,0 m,
 - d) dla terenu KDW4 zmienną od 4,0 do 8,0 m,
 - e) dla terenów KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW15 na 8,0 m,
 - f) dla terenu KDW5 zmienną od 8,0 do 12,0 m,
 - g) dla terenu KDW6 na 10,0 m.

2. Dla terenów KDW1 i KDW4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 ust. 2.

3. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW6, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 2.

4. Dla terenu KDW4, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 16.

5. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KPJ1, KPJ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KPJ1 zmienną od 3,0 do 12,0 m,
 - b) dla terenu KPJ2 zmienną od 8,0 m do 12,5 m;

2. Dla terenu KPJ1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17 i § 12 ust. 2.

3. Dla terenu KPJ2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 17 i § 13 ust. 2.

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie na 0,7;
- 4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13 ust. 1 oraz § 17.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 46. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, U/P w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem US w wysokości 10%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem UP, USk w wysokości 1%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem ZC, ZCz, R, WS, KDS, KDZ, KDD, KD, KDW, KPJ, W w wysokości 0,1%.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

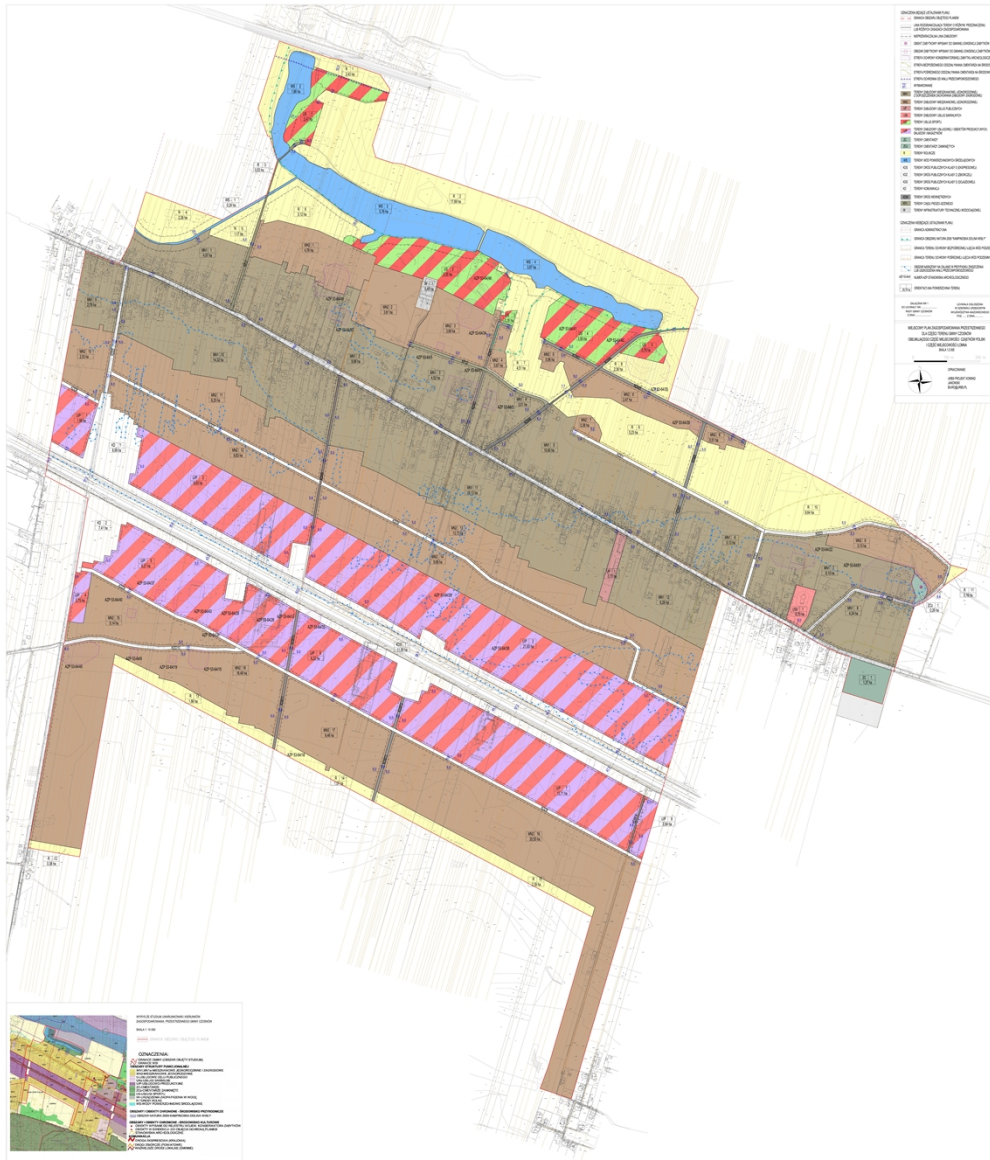
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/278/2021
Rady Gminy Czosnów
z dnia 22 kwietnia 2021 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/278/2021

Rady Gminy Czosnów

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	15.06.2020	J.Z.	Nie poszerzać drogi granicznej (KDW 9)	666/1, 667/1, 668/2	MN1.11, MN2.13	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Nieuwzględniona w zakresie nieposzerzania drogi w ogóle. Poszerzono zamiast 8 m do 6m. Droga stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego, poszerzenie do 6 m wynika z konieczności właściwego uzbrojenia terenu z wykorzystaniem pasa drogowego
2	18.06.2020	J.M, A.M.	Dopuszczenie zabudowy tarasu, dopuszczenie budowy wiaty	662/1	MN1.8		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa – wnioskowane zapisy regulowane są przepisami odrębnymi
3	23.06.2020	W.C., W.S	Wniosek o zmianę przebiegu drogi	915,914	KDD8	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Uwzględniona częściowo w zakresie możliwej korekty

			KDD8							przebiegu drogi. Wyjaśnienie: Droga przeprowadzona jest przez grunty rolne o miedzowym charakterze podziału nieruchomości. Taki typ podziału nie może być punktem odniesienia dla terenów budowlanych i kształtowania sieci drogowej. Same tereny w wyniku przekształcenia na tereny budowlane w wielu przypadkach (w tym również) będą wymagały dodatkowych podziałów i łączenia nieruchomości umożliwiających wydzielenie właściwych działek budowlanych.
4	13.07.2020	J.K.	Brak zgody na drogę KDD1	176/1, 177/1, 180, 181, 182, 183, 184, 172, 94/4, 98/4	KDD1		niewzględzona		niewzględzona	Droga jest konieczna do obsługi nowo powstających terenów mieszkaniowych (uwzględniono po drugim wyłożeniu)
5	13.07.2020	J.K.	Brak zgody na tereny usług sportu i rekreacji	176/1, 177/1, 180, 181, 182, 183, 184, 172, 94/4, 98/4	US1		niewzględzona		niewzględzona	Przeznaczenie terenu wynikające ze Studium UiKZP, z którymi to plan miejscowy musi być zgodny.
6	16.07.2020	R.R.	Niezgoda na przebieg (projektowanie) drogi KDD3	620/1, 620/2	KDD3		niewzględzona		niewzględzona	Droga jest konieczna do obsługi nowo powstających terenów mieszkaniowych, zaprojektowana jest w śladzie istniejącej drogi a ze względu na jej

										długość i fakt obsługi różnych terenów budowlanych powinna mieć kategorię drogi publicznej (o minimalnej wymaganej przepisami szerokości 10 m). Zmiana przebiegu drogi nie jest możliwa – droga została wyznaczona osiowo w stosunku do istniejącego przebiegu i w takim przebiegu <u>uzyskała zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.</u>
7	16.07.2020	R.R.	Ustalenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy poza działką 620/1	620/1	MN1.7	niewzględniona		niewzględniona	W planie obligatoryjnie wyznacza się linię zabudowy. W niniejszym planie linia została wyznaczona w standardowej odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi KDD3. Ze względu na przebieg drogi nie ma możliwości wyznaczenia linii zabudowy poza działką 620/1	
8	15.07.2020	G.F.	Brak zgody na przebieg drogi przez nieruchomości	278/2	KDD7	niewzględniona		niewzględniona	Droga jest konieczna do obsługi nowo powstających terenów mieszkaniowych	
9	16.07.2020	E.W.	Przedłużenie KPJ1 do KDW4		R2	niewzględniona		niewzględniona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę	

									przeznaczenia na cele nierolnicze.
10	16.07.2020	E.W.	Połączyć drogę KDW1 z KDW3		R7		niewzględzona	niewzględzona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
11	16.07.2020	E.W.	Odchylenie przebiegu KDD2		KDD2		niewzględzona	niewzględzona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
12	16.07.2020	E.W.	Przeznaczenie US4, US5, KPJ2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		US4, US5, KPJ2		niewzględzona	niewzględzona	Przeznaczenie wynikające z zapisów Studium UiKZP (w zakresie US4, US5). Zastosowane w planie przeznaczenie nie może być sprzeczne z ustaleniami SUiKZP Ciąg KPJ2 ma zapewnić obsługę komunikacyjną w/w terenów.
13	16.07.2020	E.W.	Przeznaczenie R.2 pod usługi sportu i rekreacji z możliwością zabudowy letniskowej		R.2		niewzględzona	niewzględzona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W części przeznaczenie wynika z ustaleń SUiKZP.
14	16.07.2020	E.W.	Przeznaczenie terenu R.7 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		R.7		niewzględzona	niewzględzona	Niemożliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

15	16.07.2020	M.C.	Propozycja przeprojektowania drogi zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem	449, 451	KDD2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Droga została zakończona zatoczką. Uwaga nieuwzględniona z zakresie proponowanych wariantów przebiegu drogi KDD2, których realizacja utrudni dostęp do terenów rolniczych
16	16.07.2020	M.C.	Zmiana KDW4 i KDW6 na KDD, poszerzenie KDW4 do 8 m	449, 451	KDW4, KDW6		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Brak możliwości poszerzenia na części obszaru ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
17	16.07.2020	J.D.	Wniosek o korektę przebiegu drogi	445/2	KDD2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Droga została zakończona zatoczką. Uwaga nieuwzględniona z zakresie proponowanych wariantów przebiegu drogi KDD2: Wariant 1 - realizacja utrudni dostęp do terenów rolniczych Wariant 2 – niemożliwy do nieuwzględnienia ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
18	16.07.2020	A.K.	Wniosek o korektę przebiegu drogi	447/1	KDD2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Droga została zakończona zatoczką. Uwaga nieuwzględniona z zakresie

										proponowanych wariantów przebiegu drogi KDD2: Wariant 1 - realizacja utrudni dostęp do terenów rolniczych Wariant 2 – niemożliwy do nieuwzględnienia ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
19	16.07.2020	Ł.J.	Przeznaczenie terenu w całości lub części pod zabudowę mieszkaniową	557	R10		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Brak możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
20	16.07.2020	Z.J., H.J.	Przeznaczenie terenu w całości lub części pod zabudowę mieszkaniową	556	R10		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Brak możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
21	17.07.2020	J.W.	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną	657/2, 470, 471/3, 471/1, 471/2, 769, 772/2, 774/2, 777	MN1.5, MN1.8, MN1.11 MN2.13		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskazywane tereny w zdecydowanej większości części są już przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie ich pod zabudowę wielorodzinną nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium

										UiKZP. Zmiana części terenów przeznaczonych pod tereny rolnicze pod zabudowę nie jest możliwa ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
22	18.07.2020	M.C.	Dopuszczenie realizacji na US5 budynków rekreacji indywidualnej	403, 404	US5		niewzględzona		niewzględzona	Wnioskowane przeznaczenie niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w Studium UiKZP
23	18.07.2020	M.C.	Przekształcenie z działek rolnych pod MN2	449, 451	MN1.5, R.9		niewzględzona		niewzględzona	Działki w części mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. W części mają przeznaczenie pod tereny rolnicze co wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych
24	18.11.2020	A. J., M. J.	brak zgody na rozbudowę drogi	360/1, 360/3	KDD1, KDW16	uwzględniono na częściowo	niewzględniona a częściowo	częściowo uwzględniona	Częściowo niewzględniona	Uwzględniono w zakresie drogi KDW16. Uwzględniono częściowo w zakresie drogi KDD1. Droga stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego - w wyniku rozpatrzenia uwagi zmieniono przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny KPJ o

										szerokości 8m zakończony zatoczką.
25	18.11.2020	B. M.	brak zgody na rozbudowę drogi	359/2, 356	KDD1	uwzględnio na częściowo	nieuwzględnion a częściowo	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
26	18.11.2020	R.P.; E.P.	brak zgody na rozbudowę drogi	359/2, 356	KDD1	uwzględnio na częściowo	nieuwzględnion a częściowo	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
27	18.11.2020	J.R.	wniosek o wstrzymanie projektu do czasu ustalenia prawowitych właścicieli nieruchomości	357	KDD1	uwzględnio na częściowo	nieuwzględnion a częściowo	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo

										przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
28	18.11.2020	M.R.	brak zgody na poszerzenie ul. Wiślanej – KPJ1	165	KPJ1		niewzględniona		niewzględniona	Projektowany ciąg pieszo-jezdny stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Wiślana określona jest jako droga dojazdowa KDD/g o szerokości min. 10 m - stąd konieczność utrzymania jej przejezdności.
29	18.11.2020	B. J.	brak zgody na budowę drogi	358, 360/1	KDD1	uwzględniono na częściowo	niewzględniona a częściowo	częściowo uwzględniona	Częściowo niewzględniona	Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką.
30	18.11.2020	J.W., M.A.	dopuszczenie realizacji	423, 424, 425, 426	US4		niewzględniona		niewzględniona	Przeznaczenie terenu jako tereny sportu

			zabudowy letniskowej o pow. do 35 m2							podyktowane jest koniecznością zgodności z przeznaczeniem określonym ze Studium UiKZP Gminny.
31	18.11.2020	J.K, W.K.	Brak zgody na tereny usług sportu i rekreacji oraz realizację drogi KDD1 i KDW16	176/1, 177/1, 180, 181, 182, 183, 184, 172, 94/4, 98/4	US1, KDD1, KDW16	uwzględnio na częściowo	nieuwzględnion a częściowo	częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu wynikające ze Studium UiKZP, z którymi to plan miejscowy musi być zgodny. Projektowana droga KDD1 stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę - uwagę częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na ciąg pieszo-jezdny KPJ o szerokości 8 m zakończony zatoczką. Uwagę uwzględniono w zakresie likwidacji drogi KDW16.
32	20.11.2020	J.S.	brak zgody na zmianę przeznaczenia, nawet w części, nieruchomości	162/3	KPJ1, KDD1 - (KDW16)	uwzględnio na częściowo	nieuwzględnion a częściowo	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Projektowany ciąg pieszo-jezdny stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Wiśłana określona jest jako droga dojazdowa KDD/g o szerokości

										<p>min. 10 m - stąd konieczność utrzymania jej przejezdności. Projektowana droga KDD1 z pierwszego wyłożenia w wyniku analizy uwag zmieniła kategorię na KDW16. Uwagę uwzględniono w zakresie likwidacji drogi KDW16.</p>
33	20.11.2020	J.Z.	zmniejszenie linii zabudowy od drogi KPJ1, przeznaczenie całości działki pod budowę mieszkaniową zgodnie z ustaleniami Studium	162/2	MN2.1 KPJ1	niewzględniona			niewzględniona	<p>Po poszerzeniu ciągu pieszo-jezdnego do wymaganych parametrów działka będzie mieć szerokość ok. 10 m co oznacza, że nie będzie mogła zostać samodzielnie zabudowana zatem zmiana odległości linii zabudowy w żaden sposób nie wpłynie na możliwość samodzielnego zagospodarowania działki.</p> <p>Projektowany ciąg pieszo-jezdny stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Wiślana określona jest jako droga dojazdowa KDD/g o szerokości min. 10 m - stąd konieczność utrzymania jej przejezdności.</p>

										Przeznaczenie części działki pod tereny rolnicze wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów
34	20.11.2020	M. D.	brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę	709	KDD8	niewzględzona		niewzględzona	Projektowana droga stanowi bardzo istotny element gminnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę.	
35	20.11.2020	J. M.	brak zgody na realizację drogi wewnętrznej	411	KDW3	niewzględzona		niewzględzona	Projektowana droga stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego i służy do obsługi terenów nowo przeznaczonych pod zabudowę.	

Załączniki

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/278/2021

Rady Gminy Czosnów

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Czosnów postawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) – zadania własne Gminy Czosnów, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Czosnów.

3. Wydatki majątkowe Gminy Czosnów, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Czosnów oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

- 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 7,9 mln złotych.

- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 4 mln złotych.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zielski