



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

Opracowanie:

mgr inż. arch. Marianna Malinowska

mgr inż. Grzegorz Malinowski

mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska

październik 2024r.

Uchwała Nr/.../....

Rady Gminy Czosnów

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1130 t. j.), w związku z uchwałą Nr IX/61/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) oraz uchwałą Nr LI/411/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IX/61/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów przyjętym uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy wstępne

§ 1

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

§ 2

1. Przedmiot i zakres planu.

Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

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

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

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

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

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 4

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

§ 5

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

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

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

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

10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 17.

11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

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

12. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

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

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

3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8

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

§ 9

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu. Dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami MN2 przyjmuje się wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 10

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

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

§ 11

W zakresie ochrony powietrza:

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

§ 12

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową nie może 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 celu publicznego oraz infrastruktury.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

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

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

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

§ 14

Na obszarze objętym planem występują:

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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15

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

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

§ 16

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

- 1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń nadziemnych Portu Lotniczego Warszawa –Modlin:
 - a) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/N/B/1115/0/2012;
 - b) pomocy nawigacyjnej numer z rejestru NAV/M/B/1091/1/2008;
 - c) radaru meteorologicznego numer z rejestru MET/N/B/4082/0/2009;
- 2) w strefach o których mowa w pkt. 1 zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 134,0 m nad poziom morza;
- 3) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego nr 7205, mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości ograniczającej budowę obiektów budowlanych do 13,0 m od poziomu terenu;
- 4) realizacja obiektów budowlanych powyżej wysokości wymienionej w punkcie 3 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) 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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

1. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
 - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.
4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych w zgodności z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:
 - 1) drogi powiatowe klasy lokalnej **KDL**;
 - 2) droga wewnętrzna **KDW**.
7. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5,0 m.
8. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, dla terenów usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni obiektów usługowych.
 - 2) miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.
 - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
 - 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - 5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
10. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym;
 - 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm.
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
11. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
 - 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych.
12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki”, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
 - 3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;

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

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 18

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

Nie przewiduje się też terenów służących organizacji imprez masowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;

- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zieleni (trawnikami i krzewami) lub rolniczego wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

§ 20

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

**Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu
ponadlokalnym**

§ 21

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

Granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 22

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

Rozdział III

Przepisy szczegółowe

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

§ 23

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

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

Symbol terenu: MN2		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne, c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: – 1200 m ² dla budynków mieszkalnych wolnostojących;

		– 800 m² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01; f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; g) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 11,0 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 60°; h) wysokość budynku garażowego/gospodarczego do 6,0 m – 1 kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia min. 20°; i) zasady stosowania ogrodzeń - według § 6 ust. 12;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki: – 1200 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących – 800 m² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) minimalna szerokość frontu działki: – 20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; – 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; c) teren oznaczony symbolem 1MN2-1 jest położony na obszarze chronionym Natura 2000 - Łąki Kazuńskie – PLH 140048, obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; d) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego; e) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 1, 2; f) tereny są położone na obszarze strefy od kompleksu wojskowego nr 7205 ograniczającej wysokości obiektów budowlanych – obowiązują ustalenia zgodnie z § 16 pkt. 3 i 4;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	obowiązują ustalenia według § 17;

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

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

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

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

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

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

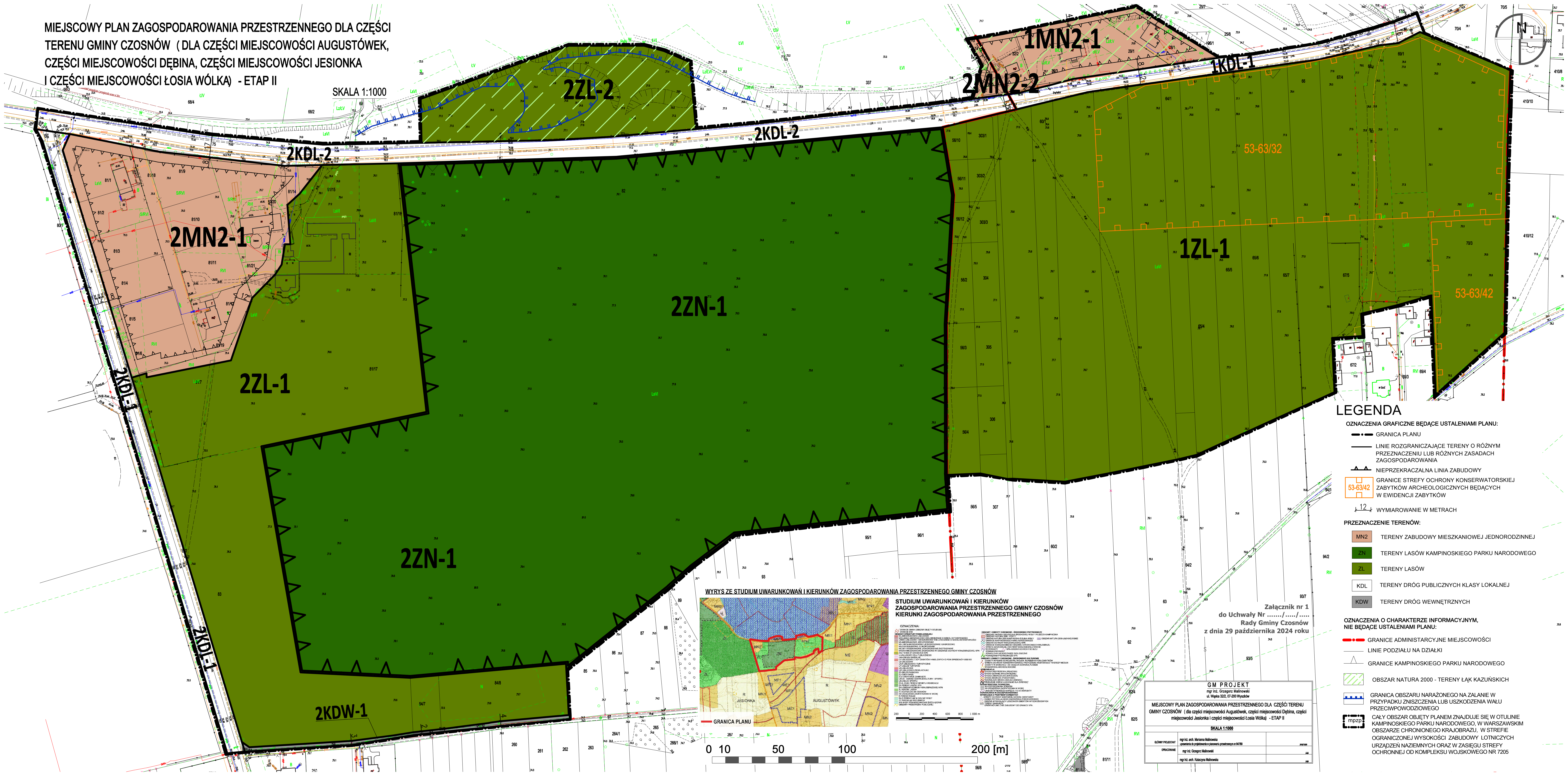
Symbol terenu: KDL		
1)	przeznaczenie terenu:	podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających: a) 1KDL-1 - o zmiennej szerokości od 12,0 m do 16,0 m; b) 2KDL-2 - o zmiennej szerokości od 13,0 m do 17,0 m c) 2KDL-1 - 12,0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

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

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
TERENU GMINY CZOSNÓW (DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI AUGUSTÓWEK,
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DĘBINA, CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JESIONKA
I CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŁOSIA WÓŁKA) - ETAP II**

SKALA 1:1000



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- 
- GRANICA PLANU
 — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNĄ ZASADĄ ZAGOSPODAROWANIA
 ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 53-63/42 GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH BĘDĄCYCH W EWIDENCJI W ZABYTKÓW
- ↓ 12 ↓ WYMIAROWANIE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- | | |
|-----|---|
| MN2 | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNE |
| ZN | TERENY LASÓW KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO |
| ZL | TERENY LASÓW |
| KDL | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ |
| KDW | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |

**OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM,
NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- | | |
|---|---|
|  | GRANICE ADMINISTRACYJNE MIEJSOWOŚCI |
|  | LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI |
|  | GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO |
|  | OBSZAR NATURA 2000 - TERENY ŁĄK KAZUŃSKICH |
|  | GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPÓWODNIOWEGO |
|  | CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W OTULINIE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO, W WARSZAWSKIM OBSZARZE OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU, W STREFIE OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY LOTNICZYCH URZĄDZENI NAZIEMNYCH ORAZ W ZASIĘGU STREFY OCHRONNEJ OD KOMPLEKSU WOJSKOWEGO NR 7205 |

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP II											
Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie: od 04.06.2024 r. do 02.07.2024 r., Termin wnoszenia uwag – do dnia 17.07.2024 r.											
Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjały	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czosnów Załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	12.06.2024	H.W.	Hubert Wasilewski ul. Deszczowa 8 Jesionka 05-152 Czosnów	1. Uwaga ogólna do zapisów jednostki planistycznej 2ZL-1, dotycząca nieprecyzyjnego zapisu: "zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej", który powinien brzmieć: "zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej na gruntach Skarbu Państwa", co uniemożliwi osobie prywatnej zabudowanie nieruchomości. 2. Wniosek o usunięcie jednostki planistycznej 2KDW-1 i zastąpienie jej jednostką 2ZL-1 z zapisami z pkt. 1. Wprowadzenie drogi 2KDW-1 na dz. ew. nr 83, 84/9, 84/10, tj. poszerzenie obecnie istniejącej drogi - ul. Deszczowej, spowoduje wycinkę najbardziej wartościowego drzewostanu tej części lasu tj. kilkudziesięcioletnich dębów (wiek szacowany na 80-90 lat), co jest przyrodniczo i krajobrazowo - wartością dodaną.	2ZL-1, 2KDW-1	83, 84/9, 84/10		nieuwzględniona			Ad.1 Teren lasów, oznaczony w planie miejscowym symbolem 2ZL-1 stanowi własność osób fizycznych. Proponowany zapis zaprzeczałby planowanemu przeznaczeniu terenu, ingerowałby w prawo własności, które należy uwzględnić w planowaniu przestrzennym, w myśl art.. 1 ust. 2 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestie zabudowania nieruchomości regulują odpowiednie zakazy, stanowiące ustalenia planu, jak i wynikające z przepisów odrębnych - ustawy o lasach, z którymi plan miejscowy jest zgodny. Ad. 2 Droga 2KDW-1 stanowi kontynuację przeznaczenia terenu z planu miejscowego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP I. Została zaprojektowana w celu obsługi przyległych terenów, posiada nazwę - ul. Deszczowa. Dziłka ew. nr 83 w zakresie przeznaczenia 2KDW-1 była objęta wnioskiem o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i otrzymała stosowną zgodę od Marszałka Województwa Mazowieckiego. Wyznaczenie linii rozgraniczających terenu stanowi granice przeznaczenia, w których mają się zmieścić elementy drogi. Szczegółowe rozwiązania drogowe ujęte są na etapie projektu budowlanego. Wskazanie przeznaczenia terenu nie musi powodować wycinki drzew - odpowiednie rozwiązania projektowe mogą zapewnić zachowanie istniejącego drzewostanu.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;

.....
podpis Wójta

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr .../.../.....

Rady Gminy Czosnów

z dnia 29 października 2024r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY GMINY CZOSNÓW

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w uchwale nr Nr/.../2024 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 października 2024r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP II

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.) Rada Gminy Czosnów określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 t. j.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2023r., poz. 1270 t. j.).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:
 - rozbudowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - rozbudowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych i sieci telekomunikacyjnych;
3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.
4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.
5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

**Przewodniczący
Rady Gminy Czosnów**

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr .../.../.....

Rady Gminy Czosnów

z dnia 29 października 2024r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Przewodniczący
Rady Gminy Czosnów**

Uzasadnienie

do Uchwały Nr/...../.....

Rady Gminy Czosnów

z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP II

1. Podstawę prawną stanowi art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

„1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

2. Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały nr IX/61/2015 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) oraz zmieniającej ją uchwały Nr LI/411/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 roku oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów. Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy i obejmuje teren o powierzchni ok. 40 ha. Założeniem planu jest dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej ujętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących przepisów.

3. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt. 1)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan określa m. in.:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) maksymalną wysokość budynku;
- 7) geometrię dachu;

3.1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1a)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz jednocześnie przestrzegając

ustaleń zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Realizacja ustaleń planu wpisuje się w politykę przestrzenną i jest zgodna ze Strategią rozwoju Gminy.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 2)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym opracowaniem planu wskazuje się granice obszaru Łąki Kazuńskie – Natura 2000 PLH 140048 - specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa), 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), 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) oraz wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Zasady ochrony wymienionych obszarów winny być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody. Ponadto 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 oraz wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Część terenów wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w związku z tym wydano stosowne decyzje wyrażające zgodę.

Na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę Oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. środowisko.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowiska archeologicznego o nr ew. 53-63/32 oraz stanowiska archeologicznego o nr ew. 53-63/42, wpisanych do ewidencji zabytków. Mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności dotyczącymi zabytków archeologicznych.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 t.j.) (art. 1 ust. 2 pkt. 5)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania

sporządzono Prognozę Oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. zdrowie ludzi.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Dla projektu planu sporządzono Prognozę Skutków Finansowych, w której poddano analizie poszczególne wydatki i dochody gminy.

3.7. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7)

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6) ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przy czym sporządzając projekt planu uwzględniono potrzebę poszanowania praw nabytych – ustalenia planu zapewniają zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy; nie stwierdzono wpływu ustaleń planu na obniżenie wartości nieruchomości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenia projektu planu do minimum ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych. Głównym celem jest realizacja układu drogowego oraz realizacja polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów oraz w strategii rozwoju gminy.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt planu przekazano do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

3.9. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności. Tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną uwzględniają przepisy obowiązującego prawa (np. wyznaczone drogi publiczne w szerokościach linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi), a także stan prawny.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 11)

Rada Gminy Czosnów podjęła uchwałę Nr IX/61/2015 z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) oraz zmieniającą ją uchwałę Nr LI/411/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku, w wyniku której projekt miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego podzielony został na dwa etapy procedowania. Wynikało to z konieczności pozyskania dla części terenów objętych przedmiotowym planem (etap II), zlokalizowanych na gruntach chronionych leśnych, zgody marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wójt Gminy Czosnów ogłosił dnia 02.02.2016r. zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w prasie miejscowej na podstawie podanego ogłoszenia, poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń oraz umieszczenia obwieszczenia na stronie internetowej gminy o podjęciu w/w uchwały i wyznaczył termin składania wniosków do planu do dnia 29.02.2024r.

Ponadto Wójt zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt - o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały i wskazał termin składania wniosków.

Do przedmiotowego opracowania wpłynęło 10 wniosków od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz 19 wniosków od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych.

Następnie po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projektu planu, przeprowadzona została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o czym Wójt zawiadomił Obwieszczeniem. Obwieszczenie ukazało się na BIP Gminy Czosnów, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w ogłoszeniu w prasie.

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czosnów w dniach od 04.06.2024 r. do 02.07.2024 r. W ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zawarto informację o prawie składania uwag do przedmiotowego projektu dokumentu w terminie do 17.07.2024 r.

Na dzień 12.06.2024 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona, z powodu sprzeczności z ustaleniami planu oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z przepisami odrębnymi.

3.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12)

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Zakres rzeczowy planu obejmuje elementy określone w art. 15 ww. ustawy. Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

3.13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Plan ustala zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

3.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14)

Uwzględniono poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których zawarto m.in. zapis wykluczający lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie objętym planem.

3.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15)

Plan nie przewiduje przeznaczenia terenu pod tereny rolnicze, zgodnie z ustaleniami Studium dla tego terenu oraz występowaniem w przeważającej mierze terenów leśnych, włącznie z terenami Kampinoskiego Parku Narodowego.

4. Ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3)

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zgłoszone wnioski indywidualne, których część zgodna z polityką przestrzenną gminy, została uwzględniona. Wnioski złożone przez instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu, a także wnioski gestorów infrastruktury technicznej zostały również uwzględnione w toku prac planistycznych. Rozwiązania projektu planu, m.in. w zakresie obsługi komunikacyjnej oparto o zasadę ograniczenia do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne, pozostając w zgodzie z przepisami odrębnymi.

Analizy ekonomiczne – zawarto w Prognozie Skutków Finansowych.

Analizy środowiskowe – zawarto Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy społeczne – w wyniku m.in. wniosków mieszkańców, wyrażających chęć zmian w zagospodarowaniu obszaru objętego planem, teren uznaje się jako przeznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dzięki temu uporządkowania polityki przestrzennej, co jest w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Strategią rozwoju gminy.

5. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy (art. 1 ust. 4)

Projekt planu obejmuje obszar o określonej poprzez ustalenia Studium, strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z przeważającym przeznaczeniem terenów leśnych oraz występowaniem terenów mieszkaniowych. Projektowany układ komunikacyjny zapewnia w pełni możliwość obsłużenia przez transport publiczny. Ustalenia planu zapewniają realizację ścieżek rowerowych.

Obszary nowej zabudowy projektowane są na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także o wysokim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym projekt planu w pełni realizuje wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 2)

Dla terenu gminy Czosnów została wykonana ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzona uchwałą nr XXX/227/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016r. Analiza zgodności obowiązującego planu miejscowego i Studium, wskazała na nieścisłości w zagospodarowaniu niektórych wyznaczonych terenów, w związku z tym wskazane jest uporządkowanie prawa miejscowego w tym zakresie, czemu służyć ma uchwała o zatwierdzeniu projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono m.in. ustalając realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu Gminy Czosnów, wynikających z uchwalenia i realizacji planu.

**Przewodniczący
Rady Gminy Czosnów**