Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów

`

TEKST PLANU

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

Uchwała Nr ....
Rady Gminy Czosnów
z dnia ....

Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego
.....

Uchwała Nr ……..

Rady Gminy Czosnów

z dnia ……..

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z uchwałą Nr XXXIX/335/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów oraz uchwałą Nr VIII/38/2024 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2024 roku w sprawie wyłączenia części terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/14 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy wstępne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej planem, dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
   1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
   3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. Przedmiot i zakres planu.
   Przedmiotem planu są następujące ustalenia:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy,

minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów narażonych na zalanie wskutek uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
17) maksymalna intensywność zabudowy.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:
1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
7) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
9) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
10) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
11) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
12) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
13) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3

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

2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
5) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, w sposób określony w ustaleniach planu;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub dopełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
9) **budynek związany z działalnością rolniczą** – należy przez to rozumieć budynek inwentarski, składowy, gospodarczy;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych.

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) wymiarowanie w metrach;
   5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
   6) strefa od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego;
   7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN1** do **7MN1** oraz od **1MN2** do **8MN2;**
   2) tereny usług turystyki – oznaczone symbolami **1UT;**
   3) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **6R;**
   4) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **3ZL;**

5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **2WS;**
6) tereny dróg i ulic – oznaczone na rysunku planu symbolem:
   a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ;**
   b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **2KDL;**
   c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **2KDD;**
   d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **3KDW**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
   1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
   4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
   5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   6) maksymalną wysokość zabudowy;
   7) geometrię dachu;
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych sytuowania budynków.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.
4. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w ramach jej dotychczasowych parametrów.
5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Budowę:
   1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
   2) ścieżek, 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 trwałej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połaci dachowych, linią gzymsu, okapu, kalenicy.
10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 17.
11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:
    1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
    2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
    3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
    4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

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

1) na obszarze opracowania wskazuje się następujące obszary chronione:
    a) wskazuje się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego **-** powołanego na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. z 1959r. nr 17 poz. 9 zm. Dz. U. z 1997r. nr 132 poz. 876);
    b) wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – powołanego na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 42 poz. 870);
    c) wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
2) zasady ochrony obszarów wymienionych w pkt. 1 a), b), c) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi w.w. terenów chronionych.

§ 8

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

§ 9

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
    1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN1, MN2 – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
    2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem UT – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakazuje się wprowadzenie zabezpieczeń technicznych zmniejszających uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
4) zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
5) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
6) nakazuje się gromadzenie i przechowywane odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
7) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi;
8) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych;
9) zakazuje się realizacji obiektów w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych.

§ 11

W zakresie ochrony powietrza:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

§ 12

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

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

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

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

§ 14

1. Na obszarze objętym planem występują:
   1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 7 do § 12;
   2) obszar objęty opracowaniem planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" – dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu ochrony wód oraz akty prawne dotyczące w.w. terenów chronionych;
   3) tereny objęte ochroną konserwatorską i wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustalenia zawarte są w § 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15

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

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

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
   1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
   2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
   3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.
4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, w zgodności z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:
   1) drogi powiatowe:
      a) klasy zbiorczej **KDZ**
      b) klasy lokalnej **KDL,**
   2) drogi gminne:
      a) klasy lokalnej **KDL,**
      b) klasy dojazdowej **KDD;**
   3) drogi wewnętrzne **KDW.**
7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
   1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
   2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów usług turystyki – minimum 10 miejsc na każde 100 użytkowników korzystajacych jednocześnie z obiektu;
   4) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
   5) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
   6) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania naziemnych na terenie 1UT.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
   2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

9. W zakresie odprowadzania ścieków:
   1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
   2) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm;
   3) ustala się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
   4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   5) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
   7) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
   1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzania wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych;
   3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
   1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki" z sieci gazowej średniego ciśnienia;
   2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
   3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
   2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
   3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.
13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
   1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
   2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
   3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
   4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:
   1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na

lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 18

Na terenie opracowania plan wyznacza tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w zakresie terenów usług turystycznych 1UT, z możliwością budowy obiektów kubaturowych z zachowaniem linii zabudowy, dopuszcza się turystykę sezonową typu: pole biwakowe, ścieżki zdrowia, turystykę rowerową itp.
Nie przewiduje się też terenów służących organizacji imprez masowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:
1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (kiosk, wiata przystankowa);
2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
3) dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolniczego wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

§ 20

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości
1) **20%** dla terenów **MN1, MN2, UT**;
2) **0%** dla terenów pozostałych.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 21

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

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 22

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

Rozdział III

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

§ 23

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

1. Karta terenu: **od 1MN1 do 7MN1;**

Symbol terenu: **MN1**		
1)	przeznaczenie terenu:	**podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; **uzupełniające:** usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne; c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego; d) dla terenów oznaczonych symbolem 6MN1, 7MN1 - brak możliwość realizacji zabudowy kubaturowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – - 1000 m^2 dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 ^{2} na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %; e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6; g) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego, usługowego – 11,0 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20º do 60º; h) maksymalna wysokość zabudowy: budynków garażowych/gospodarczych – 6,0 m, 1 kondygnacja, ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20º;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2; c) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny lub ich części są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17, b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów poprzez: – drogę publiczną klasy zbiorczej 1KDZ, – drogę publiczną klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, – drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, – drogę wewnętrzną 2KDW, 3KDW, – drogi w sąsiedztwie planu.

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

Symbol terenu: **MN2**		
1)	przeznaczenie terenu:	**podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; **uzupełniające:** usługi nieuciążliwe;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne; c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego; d) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN2 - brak możliwość realizacji zabudowy kubaturowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: - 1200 m^2 dla budynków mieszkalnych wolnostojących; - 800 ^{2} na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6; g) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego, usługowego – 11,0 m, 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20º do 60º; h) maksymalna wysokość zabudowy: budynków garażowych/ gospodarczych – 6,0 m, 1 kondygnacja, ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia min. 20º;
4)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki: – 1200 m^2 dla budynków mieszkalnych wolnostojących; – 800 m^2 na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do kanalizacji; c) minimalna szerokość frontu działki: – 20 m dla budynków mieszkalnych wolnostojących; – 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; d) tereny lub ich części położone są na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; e) tereny położone są w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6.
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia według § 17, b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów poprzez: – drogę publiczną klasy lokalnej 2KDL, – drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, – drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, – drogi w sąsiedztwie planu.

3. Karta terenu **1UT**

Symbol terenu: **UT**		
1)	przeznaczenie terenu:	**podstawowe**: tereny usług turystyki, tereny usług wypoczynkowych i turystycznych związanych z obsługą ruchu turystycznego wraz z usługami gastronomii, terenowymi urządzeniami sportowymi oraz zielenią urządzoną. **uzupełniające**: zabudowa mieszkaniowa **-** jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2; c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %; e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2; g) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 60º; h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia według § 15; b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2; c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
5)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny są położone w strefie od Kampinoskiego Parku Narodowego; c) teren leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; d) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; e) tereny wymienione są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego f) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia według § 17; b) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów poprzez: – drogę publiczną klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, – drogi w sąsiedztwie planu.

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

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

		i) na terenie oznaczonym symbolem **2R** występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia według § 13; j) dla terenów oznaczonych symbolem 3R, 4R, 5R - brak możliwość realizacji zabudowy kubaturowej;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	obowiązują ustalenia według § 7 do § 12, ponadto ustala się m.in.: a) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej poza lokalizacją budynków służących rolnictwu; b) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych; c) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów; d) zakaz zakładania i budowy stacji paliw; e) zakaz lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny rolne - ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; b) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; c) tereny są położone w strefie od Kampinoskiego Parku Narodowego; d) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; e) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; f) tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; g) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 17; b) dopuszcza się realizację inwestycji infrastrukturalnych oraz ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

Symbol terenu: **ZL**		
1)	przeznaczenie terenu:	**podstawowe:** tereny lasów;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej; b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu w szczególności terenów chronionych wydm; c) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych a ponadto: a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny są położone w strefie od Kampinoskiego Parku Narodowego; d) tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; e) tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; f) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a) dopuszcza się turystykę rowerową po wyznaczonych szlakach; b) zakaz realizacji urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.);

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

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

7. Karta terenu **1KDZ;**

Symbol terenu: **KDZ**		
1)	przeznaczenie terenu:	**podstawowe:** tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 17,7m do 21,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny są położone na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla którego ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

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

Symbol terenu: **KDL**		
1)	przeznaczenie terenu:	**podstawowe:** tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
2)	zasady zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 9,2 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia według § 7 do § 12; b) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia według § 13;
4)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) tereny leżą w zasięgu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego tereny leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska" - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) tereny znajdują się na obszarze narażonym na zalanie na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego; d) tereny położone są w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych Portu Lotniczego Warszawa – Modlin, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 5, 6;
5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

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

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

10. Karta terenu: **1KDW, 2KDW, 3KDW;**

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

5)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury	obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

Rozdział III
Ustalenia końcowe

§ 24

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

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§ 26

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

_____

Przewodniczący Rady Gminy

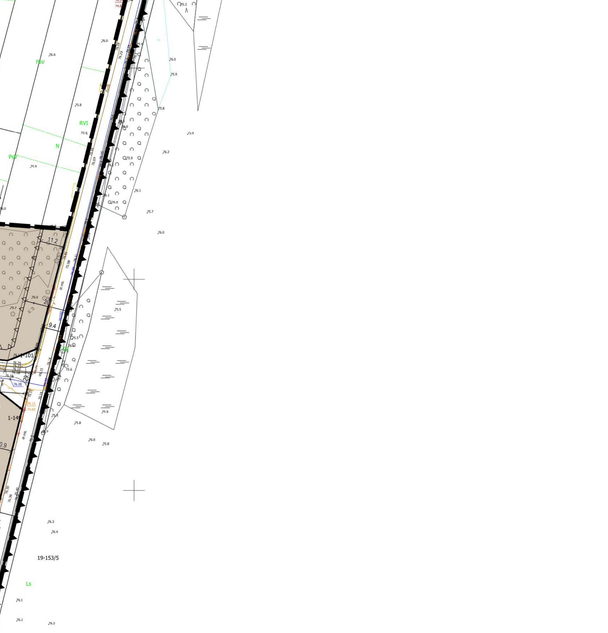
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ADAMÓWEK W GMINIE CZOSNÓW

SKALA 1 : 1 000

N
W E
S

1KDZ
1MN1
1MN2
2KDD
2MN1
1R
2MN2
2KDW
1KDW
1MN1
2KDD
1WS
3MN2
AZP 54-63/2
2R
4MN2
3KDW
5MN2
4MN2
3MN1
7MN1
1KDD
3MN1
1KDD
4MN1
4MN1
5MN1
2WS
1KDD
6MN1
4MN1
6MN2
1KDL
1ZL
3R
4R
5R
6R
2ZL
3ZL
2KDL
7MN2
8MN2
1UT
1KDL
2KDL

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10000

OZNACZENIA:

GRANICE GMINY (OBSZAR OBJĘTY STUDIUM)
GRANICE WSI

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
MU-MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
MWn-MWn1-MIESZKANIOWE WIELORODZINNE O NISKIEJ I INTENSYWNOŚCI
MW-MW1-MIESZKANIOWE WIELORODZINNE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
MN-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
ME,ME1-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE EKSTENSYWNE
MRZN1-MIESZKANIOWE ZAGRODOWE W OBSZARZE OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
ZN2-TEREN W GRANICACH KPN
U-USŁUGOWE CELU PUBLICZNEGO
UKs-USŁUGI SAKRALNE
U1-USŁUGOWE Z DOP OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW.SPRZEDAŻY>2000 M2
U2-USŁUGOWE
UUT-USŁUGOWE I TURYSTYCZNE
UT-USŁUGI TURYSTYKI
US-USŁUGOWE
UP-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
ZP-ZIELEŃ PARKOWA
ZC-CMENTARZE
ZCd-CMENTARZE ZAMKNIĘTE
UKUS - GMINNE CENTRUM KULTURY I SPORTU
US-USŁUGI SPORTU
ZUS, ZUS1-TERENY SPORTU I REKREACJI
ZN-TERENY LASÓW KPN
ZN1-OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
ZL-TERENY LASÓW
IK-OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ
R-TERENY ROLNE
RUZ-TERENY ŁĄK W DOLINIE WISŁY
Z1-TEREN ŁĄK KAZUŃSKICH
WS-WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
OBSZARY NATURA 2000-DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY I PUSZCZA KAMPINOSKA
OBSZARY NATURA 2000 - FORTY
OBSZAR NATURA 2000-KAMPINOSKA DOLINA WISŁY
OBSZAR NATURA 2000-ŁĄKI KAZUŃSKIE
GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
STREFA SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WODY
REZERWATY
KPN-OBSZAR OCHRONY ŚCISŁEJ
POMNIKI PRZYRODY
PONADLOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
POWIĄZANIA PRZYRODNICZE KPN

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU WOJEW. KONSERWATORA ZABYTKÓW
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PRZYCZÓŁKA MOSTOWEGO TWIERDZY MODLIN
OBIEKTY W EWIDENCJI -DO OBJĘCIA OCHRONĄ PLANEM
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA
DROGA EKSPRESOWA (KRAJOWA)
DROGI GŁÓWNE (WOJEWÓDZKIE)
DROGA ZBIORCZA (WOJEWÓDZKA)
DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)
PRZEJŚCIE GÓRNE LUB DOLNE DLA ZWIERZĄT

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
IK-OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
IW-UJĘCIA I ZBIORNIKI WODY
WYSOKIE NAPIĘCIOWE LINIE 110 kV-WARIANTY

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU
WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY
ZASIĘG POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO
OBSZAR WYMAGAJĄCY UZGODNIEŃ OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH
TERENY ZAMKNIĘTE
ORIENTACYJNE LINIE ZABUDOWY OD GRANICY KPN

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../.../.....
Rady Gminy Czosnów
z dnia 20 maja 2025r.

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE W METRACH
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH BĘDĄCYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OD GRANICY GŁÓWNEGO KOMPLEKSU KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UT TERENY USŁUG TURYSTYKI
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH PORTU LOTNICZNEGO WARSZAWA "MODLIN"
- GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWOPOWODZIOWEGO
- CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W OTULINIE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO ORAZ W WARSZAWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA PLANEM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ADAMÓWEK W GMINIE CZOSNÓW

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1	SKALA 1 : 1 000	Data: 05-2025

Autor:
Wójt Gminy Czosnów

Wykonawca:
mgr inż. Grzegorz Malinowski
mgr inż. arch. Marzanna Malinowska
mgr inż. Anna Adamska

PROJEKT

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr …/…/…….
Rady Gminy Czosnów
z dnia 20 maja 2025r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie:	od 04.06.2024 r. do 02.07.2024 r., Termin wnoszenia uwag - do 17.07.2024 r.; od 29.10.2024 r. do 26.11.2024 r., Termin wnoszenia uwag - do 10.12.2024 r.; od 18.02.2025 r. do 18.03.2025 r., Termin wnoszenia uwag - do 01.04.2025 r.;

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjały	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……		
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1	*12.06.2024*	*P.R.*	Uwaga dotycząca zagadnienia hydrologii, w tym retencji oraz kierowania odpływów w związku z rowami odwadniającymi oznaczonymi w mpzp dla m. Kaliszki - brak informacji na temat odprowadzenia tych wód w planie sołectwa Adamówek.	*obszar objęty planem*		*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Rowy melioracyjne wg definicji zawartej w ustawie Prawo wodne należą do urządzeń wodnych. Wątpliwy stan, działalność antropogeniczna oraz niejednoznaczna lokalizacja wymienionych terenów nie pozwoliła na sprecyzowanie lokalizacji i ustaleń dla terenów w planie miejscowym. W takim wypadku wprowadzenie ograniczeń dla terenów głównie prywatnych, mogłoby stanowić naruszenie prawa własności nieruchomości. Niemniej jednak, mimo nie wskazania jednostki planistycznej, nie zwalnia to z obowiązku przestrzeganie Prawa wodnego, wg którego zapisów utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a § 10 uchwały projektu planu pkt 5) brzmi: "wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych".

2	*24.06.2024*	*W.A.*	Nieprawidłowe ustanowione tereny usług turystyki na terenie zabudowanym, nieuwzględniające istniejącego zagospodarowania, budynków oraz ogrodzenia, gdyż działka Wnioskodawczyni stanowi siedlisko i nie podlega rekreacji ani turystyce - również ze względu na szerokość 12-13m. Postulowanie o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na całości działki. Działka od lat 2000 jest działką pod zabudowę jednorodzinną. Ustanowienie na terenie wsi terenów UT - niezrozumiałe, nieracjonalne i niezgodne z charakterem wsi i istniejącego zagospodarowania.	*3MN1, 1UT*	*93/12*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Uwzględniona w zakresie wyłączenia części działki posiadającej obecnie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną z opracowania planu. Nieuwzględniona w zakresie wyłączenia części działki posiadającej obecnie przeznaczenie rolne. W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).
3	*28.06.2024*	*W.M.A.*	Wniosek o nie zmienianie obecnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości na działce nr 93/12, z uwagi na: - zagospodarowanie działki budynkami; - szerokość posesji ok. 13 m; - planowaną zabudowę jednorodzinną;	*3MN1, 1UT*	*93/12*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Uwzględniona w zakresie wyłączenia części działki posiadającej obecnie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną z opracowania planu. Nieuwzględniona w zakresie wyłączenia części działki posiadającej obecnie przeznaczenie rolne. W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).
4	*02.07.2024*	*J.B., G.J-B.*	Zastrzeżenia do planu: 1. Zróżnicowanie w sposób niezrozumiały i nieuzasadniony działek dochodzących do ul. Pańskiej: na działki, na których dopuszczane jest budownictwo mieszkaniowe z wykluczeniem 37 m od ul Pańskiej czyli „pasa ochronnego" dla Puszczy Kampinoskiej i działki tzw. .rolne bez możliwości zabudowy w odległości 100 m od granicy terenów Kampinosu. Dotyczy to w większości posiadanych przez Wnioskodawców działek, w strefie oznaczonej 2R działek 117/4; 118/2; 119; 120; 121 i 312/3, a w strefie oznaczonej 3R działki 125/2. Informacja, o takim dziwnym podziale na dwa rodzaje działek jest powieleniem tzw. Studium sprzed lat - nie jest dla właścicieli działek argumentem do przyjęcia. Decyzja powinna być jednakowa dla całego terenu. 2. Brak zgody na przebieg przez działki 41/16 i 42/4 planowanej drogi oznaczonej na mapie 2KDW - droga powinna kończyć się na granicy działki 42/4.	*2R, 3R*	*41/6, 42/4, 117/4, 118/2, 119, 120, 121, 125/2, 312/3*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Ad. 1 Strefa od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającym z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala linię zabudowy zmniejszoną ze 100 m na 50 m, zaś dla terenów rolniczych (R) - wynosi 100 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej ujednolicenia niezależnie od przeznaczenia terenu. Ad. 2 Uwzględniona w zakresie likwidacji drogi wewnętrznej 2KDW.

5	*08.07.2024*	*G.P.*	Brak zgody na zmianę przeznaczenia dz. ew. nr 92/7 na tereny usług turystyki: - terenu UT nie przylega do drogi publicznej, nie posiada zaplanowanego dojazdu - co jest nielogiczne; - zmiana dotychczasowego przeznaczenia jest niekorzystna dla właścicieli działki, na której planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; - tereny usług i turystyki są niezgodne z dotychczasowym charakterem i potrzebami wsi.	*1UT, 3MN1, 1R*	*92/7*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla przeważającej części działki jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod usługi turystyki. Jedynie południowa część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren 1UT posiada obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz jej kontynuacji poza granicami planu.
6	*10.07.2024*	*M.J.M.*	Sprzeciw wobec koncepcji drogi przecinającej użytki rolne a także działki Wnioskodawców, które są przewidziane w planie jako budowlane i brak zgody na wydzielenie z działek Wnioskodawców terenu pod drogę.	*2MN2, 3MN2*	*5/4, 4/5, 6, 7, 8, 9/2, 10 i 36*		nieuwzględniona			Wprowadzono drogę od ul. Akacjowej do ul. Granicznej.
7	*10.07.2024*	*H.R.*	Brak zgody na zmianę przeznaczenia dz. ew. nr 94 na tereny usług turystyki: - terenu UT nie przylega do drogi publicznej, nie posiada zaplanowanego dojazdu - co jest nielogiczne; - zmiana dotychczasowego przeznaczenia jest niekorzystna dla właścicieli działki, na której planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; - tereny usług i turystyki są niezgodne z dotychczasowym charakterem i potrzebami wsi.	*1UT*	*94*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla przeważającej części działki jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod usługi turystyki. Jedynie południowa część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren 1UT posiada obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz jej kontynuacji poza granicami planu.

8	*11.07.2024*	*D.Z.Z.*	Brak zgody na budowę innych łączników przez działkę Wnioskodawców w żadnej koncepcji drogi przecinającej użytki rolne, a także działki Wnioskodawców, które są przewidziane w planie jako budowlane.	*2MN2*	*326*		nieuwzględniona			Wprowadzono drogę od ul. Akacjowej do ul. Granicznej.
9	*12.07.2024*	*W.L.*	Prośba o ponowne rozpatrzenie decyzji o odrolnieniu dz. ew. nr 332/3.	*5R*	*332/3*		nieuwzględniona			W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek tereny rolne. Tereny te w planie miejscowym dopuszczają realizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

10	*12.07.2024*	*H.B.*	Kwestionowanie ustaleń przyjętych w dokumencie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów i protest przeciwko zawartym w nim ustaleniom dotyczącym zaprojektowanego przebiegu drogi 1KDD na odcinku ulicy Brzozowej przy posesji pod numerem 94A, które po uchwaleniu planu, skutkować będą przejściem z mocy prawa na własność Gminy Czosnów bez odszkodowania części należących do Wnioskodawczyni działek nr 109/3 oraz 108/2. Proponowany przebieg drogi zakłada nieakceptowalne następujące następstwa: - nie będzie spełniony wymóg odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa I sprawności ruchu dla użytkowników drogi, ze względu na szerokość drogi 4,8 m, przy drodze dojazdowej dwukierunkowej. - budynek mieszkalny na posesji pod adresem ul. Brzozowa 94A znajdzie się w strefie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki; jego lokalizacja została uwarunkowana zakupem działki 108/2 przez Wnioskodawczynię; - nic będzie spełniony wymóg odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa i sprawności ruchu dla zjazdu przy posesji pod adresem ul, Brzozowa 94A, poprzez lokalizację wjazdu/wyjazdu na/z posesji, który będzie bezpośrednio na jezdnię oraz poprzez lokalizację ogrodzenia na granicy działki; - bezzasadne obciążenie kosztami zakupu części działki nr 109/3 i całości działki nr 108/2; - naruszenie zasad współżycia społecznego - proponowany przebieg drogi nie przynosząc pożytku publicznego (droga nie zostanie poszerzona) przyniesie korzyści jednym, a straty drugim;	*1KDD*	*109/3, 108/2*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Zmiana klasyfikacji odcinka drogi 1KDD w części - na teren drogi wewnętrznej. Zmiana szerokość - dostosowanie do odległości pomiędzy ogrodzeniami. Treść uwagi dotycząca bezzasadnego obciążenie kosztami zakupu części działki nr 109/3 i całości działki nr 108/2 - nie stanowi problematyki planu miejscowego; Treść uwagi dotycząca naruszenie zasad współżycia społecznego jest subiektywną oceną. W przypadku przejęcia gruntów prywatnych przez Gminę - należą się odszkodowania.
11	*12.07.2024*	*W.R.*	Wniosek o utrzymanie zapisów obowiązującego planu zagospodarowania z 2003 r. dotyczących przeznaczenia na MN działki nr 135 w części 130 metrów od ulicy Pańskiej (2KDL) bez linii zakazu zabudowy (od granicy KPN). Wniosek alternatywny o przedłużenie strefy 7MN2 do 180 metrów od ul. Pańskiej (2KDL).	*7MN2*	*135*		nieuwzględniona			Działka znajduje się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2) linia zabudowy została zmniejszona ze 100 m na 50 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej likwidacji. Przedłużenie granic przeznaczenia terenu 7MN2 nie jest możliwe, gdyż wykracza poza granice przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w SUIKZP. Zapisy planu miejscowego nie mogą stać w sprzeczności z ustaleniami Studium. Niezgodność ze Studium stanowiłaby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy z 2003r. określał linie zabudowy od KPN w odległości większej niż obecny projekt planu (50m), a jego ustalenia zakazywały wprowadzania nowej zabudowy w określonej odległości od Parku.

12	*12.07.2024*	*W.R.*	1. Wniosek o przedłużenie strefy MN do 180 metrów (obecnie jest 130metrów), w związku z ustaleniem linii zakazu zabudowy (50 metrów od granicy KPN) przy ul. Pańskiej (2KDL) na działce 135. 2. Wniosek, aby proponowane przekształcenie było zwolnione z opłaty adiacenckiej, gdyż stanowi ono rekompensatę za wprowadzenie zakazu zabudowy w strefie 7MN2.	*7MN2*	*135*		nieuwzględniona			Ad. 1 Działka znajduje się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2) linia zabudowy została zmniejszona ze 100 m na 50 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej likwidacji. Przedłużenie granic przeznaczenia terenu 7MN2 nie jest możliwe, gdyż wykracza poza granice przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w SUIKZP. Zapisy planu miejscowego nie mogą stać w sprzeczności z ustaleniami Studium. Niezgodność ze Studium stanowiłaby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ad. 2 Opłata adiacencka uregulowana jest w art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Możliwość jej naliczenia powstaje wówczas, gdy w przypadku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala w drodze uchwały rada gminy, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Jest to więc opłata ustalana w związku z podziałem nieruchomości dokonanym na wniosek zainteresowanego podmiotu - uwaga nie związana z problematyką planu. Plan miejscowy z 2003r. określał linie zabudowy od KPN w odległości większej niż obecny projekt planu (50m), a jego ustalenia zakazywały wprowadzania nowej zabudowy w określonej odległości od Parku.
13	*12.07.2024*	*M.K.*	Prośba o ponowne zrewidowanie potencjalnych terenów zalewowych określonych w koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Adamówek. W obecnej formie za tereny zalewowe zostały uznane działki Wnioskodawcy o nr ew. 64/9, 61/17, które mają najwyższe rzędne wysokościowe na gruntach wsi Adamówek, stanowią szczyt wydmy i nie znajdują się na terenach zagrożonych podtopieniami - prośba o weryfikację zlikwidowanie zapisu w projekcie planu.	*1R*	*64/9, 61/17*		nieuwzględniona			Błędna interpretacja ustaleń planu wraz z załącznikiem graficznym. Część działek Wnioskodawcy znajduje się poza granicą obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, a ich granice wynikają z map zagrożenia powodziowego, o których mówi ustawa Prawo wodne i jako przepis odrębny powinien być uwzględniony przy opracowaniu planu miejscowego. Wskazane granice stanowią ustalenia planu, który został uzgodniony z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Linie przerywane wyznaczające wyżej opisane granice, na rysunku planu skierowane są na zewnątrz od linii ciągłej, ukazując kierunek występowania zagrożenia powodziowego, w tym przypadku, najbardziej negatywny jego scenariusz.

14	*15.07.2024*	*R.G.*	1. Wniosek o usunięcie projektowanych dróg 1KDW i 2KDW. 2. Wniosek o umieszczenie w projekcie mpzp drogi (po północnej stronie ulicy Brzozowej drogi równoległej do ulicy Brzozowej) łączącej się z drogą 1KDL i 3KDD, mającą początek od strony wschodniej - na wysokości drogi do szkoły w Kaliszkach, a od strony zachodniej łączy się z ul. Graniczną, nowoprojektowaną wewnętrzna w miejscowości Łosia Wólka (dz. ew. 62/3). Stworzy ona ciąg komunikacyjny, który pozwoli na dojazd do działek położonych w głębi terenu, pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą. Planowana droga miałaby być połączona z drogą 1KDL i 3KDD i przebiegać po północnej stronie ulicy Brzozowej, równolegle do ulicy Brzozowej. Ma przebiegać po granicy działek 66/10 i 67/8 - od ich południowej strony.Wytyczenie nowej drogi gminnej znacznie poprawi dostępność komunikacyjną do terenów możliwych pod zabudowę, w tym działek z terenu 1R, co przyczyni się do lepszego skomunikowania tego obszaru z innymi częściami miejscowości jak również z głównymi drogami oznaczonymi na projekcie MPZP jako 1KDL, 3KDD, miałoby korzystny wpływ na poziom bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich zabudowań, tworzy również potencjał na nową zabudowę jednorodzinną, a także otwiera drogę do podjęcia w kolejnych latach następnych kroków zmierzających do przekształcenia działek rolnych znajdujących się pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą w działki budowlane, tj. działek z terenu 1R, może stanowić bazę do projektowania kolejnych ciągów komunikacyjnych we wsi Adamówek, tworząc infrastrukturę drogową, która poza skomunikowaniem terenu przyczyni się do zmniejszenia natężenia na istniejących drogach, a tym samym na efektywne i racjonalne zagospodarowanie terenów, sprzyjające harmonijnemu rozwojowi miejscowości Adamówek.			*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Ad. 1 Uwzględniono w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW. Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona. Nie ma racjonalnych argumentów, aby projektować drogę przez centralną część terenów rolniczych. Brak jest przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny.

15	*15.07.2024*	*O.P.*	Niefunkcjonalny przebieg dróg KDW1 i KDW2 poprzez: - uniemożliwienie, przez ślepe zakończenia z obu stron bez placów manewrowych, dojazd służb publicznych (zwłaszcza śmieciarek i wozów straży pożarnej); - wydłużenie niepotrzebnie drogę ewentualnych mieszkańców domów przy drodze KDW2 do Łosiej Wólki, Czosnowa oraz do Kaliszek, zwłaszcza do szkoły i przedszkola (dzieci!) - zwiększenie natężenie ruchu samochodowego w tej okolicy; - utrudnienie przyszłych prac projektowych nad innymi drogami w kwartale Brzozowa - Graniczna - Prosta. W związku z powyższym: 1. Wniosek o wytyczenie dróg w ten sposób, żeby łączyły już istniejące ulice: - drogę do szkoły w Kaliszkach z planowaną drogą przez kanał do Łosiej Wólki - ulicę Akacjową w Kaliszkach z ulicą Jodłową w Łosiej Wólce; 2. Rezygnacja z dróg KDW1 i KDW2 i niewytyczanie nowej drogi, jeżeli wytyczenie dróg w podanych lokalizacjach jest niemożliwe.	*1KDW, 2KDW*	*obszar w kwartale ul. Brzozowa-Graniczna-Prosta*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Ad.1 Uwzględniona w zakresie drogi od ul. Akacjowej do ul. Granicznej. Propozycja drogi publicznej (łączącej drogę do szkoły w Kaliszkach z planowaną drogą przez kanał do Łosiej Wólki) we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m. Ad.2 Uwzględniona w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.
16	*15.07.2024*	*E.P., R.D.*	1. Przychylenie się do projektu drogi równoległej do ul. Brzozowej po stronie północnej na wysokości wylotu drogi ze szkoły w Kaliszkach na 1KDL. 2. Wniosek o przeznaczenie terenów przy drodze wymienionej w pkt. 1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie zaś - pod usługi turystyki. 3. Wniosek o strefę zakazu zabudowy 50 m od granicy KPN przy 1KDL (drodze przy lesie). 4. Likwidacja dróg 1KDW i 2KDW.	*1UT, 3MN1*	*93/11*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Ad.1 Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m. Ad. 2 W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod usługi turystyki. Ad. 3 Strefa od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającym z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN, dla terenów usług turystyki (UT) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala linię zabudowy zmniejszoną ze 100 m na 50 m, zaś dla terenów rolniczych (R) - wynosi 100 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej ujednolicenia niezależnie od przeznaczenia terenu. Ad. 4 Uwzględniona w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.

17	*15.07.2024*	*H.K., T.K., K.S.*	1. Wniosek o przedłużenie strefy MN do 180 metrów (obecnie jest 130metrów), w związku z ustaleniem linii zakazu zabudowy (50 metrów od granicy KPN) przy ul. Pańskiej (2KDL) na działce 136. 2. Wniosek, aby proponowane przekształcenie było zwolnione z opłaty adiacenckiej, gdyż stanowi ono rekompensatę za wprowadzenie zakazu zabudowy w strefie 7MN2.	*7MN2*	*136*		nieuwzględniona			Ad. 1 Działka znajduje się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2) linia zabudowy została zmniejszona ze 100 m na 50 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej likwidacji. Przedłużenie granic przeznaczenia terenu 7MN2 nie jest możliwe, gdyż wykracza poza granice przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w SUIKZP. Zapisy planu miejscowego nie mogą stać w sprzeczności z ustaleniami Studium. Niezgodność ze Studium stanowiłaby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ad. 2 Opłata adiacencka uregulowana jest w art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Możliwość jej naliczenia powstaje wówczas, gdy w przypadku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala w drodze uchwały rada gminy, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Jest to więc opłata ustalana w związku z podziałem nieruchomości dokonanym na wniosek zainteresowanego podmiotu - uwaga nie związana z problematyką planu. Plan miejscowy z 2003r. określał linie zabudowy od KPN w odległości większej niż obecny projekt planu (50m), a jego ustalenia zakazywały wprowadzania nowej zabudowy w określonej odległości od Parku.
18	*15.07.2024*	*H.K., T.K., K.S.*	Wniosek o utrzymanie zapisów obowiązującego planu zagospodarowania z 2003 r. dotyczących przeznaczenia na MN działki nr 136 w części 130 metrów od ulicy Pańskiej (2KDL) bez linii zakazu zabudowy (od granicy KPN). Wniosek alternatywny o przedłużenie strefy 7MN2 do 180 metrów od ul. Pańskiej (2KDL).	*7MN2*	*136*		nieuwzględniona			Działka znajduje się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2) linia zabudowy została zmniejszona ze 100 m na 50 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej likwidacji. Przedłużenie granic przeznaczenia terenu 7MN2 nie jest możliwe, gdyż wykracza poza granice przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w SUIKZP. Zapisy planu miejscowego nie mogą stać w sprzeczności z ustaleniami Studium. Niezgodność ze Studium stanowiłaby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy z 2003r. określał linie zabudowy od KPN w odległości większej niż obecny projekt planu (50m), a jego ustalenia zakazywały wprowadzania nowej zabudowy w określonej odległości od Parku.

19	*15.07.2024*	*W.K.*	Wniosek o wyznaczenie linii zakazu zabudowy wzdłuż drogi 1KDL - 50 m od granicy KPN, tj.. wzdłuż granicy działki wnioskodawcy o nr 147/2.	*5R, 1UT*	*147/2*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Działka znajduje się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów usług turystyki (UT) linia zabudowy została zmniejszona ze 100 m na 50 m, zaś dla terenów rolniczych (R) - wynosi 100 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej ujednolicenia niezależnie od przeznaczenia terenu.
20	*15.07.2024*	*B.L.*	1.Wniosek o zmniejszenie strefy zakazu zabudowy od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego do 50,0m. 2.Wprowadzenie do rysunku planu nowych dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW.	*5R*	*146/4*		nieuwzględniona			Ad. 1. Działka znajduje się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów rolniczych (R) - linia zabudowy wynosi 100 m od granic KPN, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej zmniejszenia. Ad. 2. Propozycja dróg we wskazanych lokalizacjach nie spełniłaby swojej funkcji, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.
21	*16.07.2024*	*D.P.M., N.K.M.*	1. Wniosek o wyłączenie możliwości lokalizowania zabudowy kubaturowej na terenie oznaczonym w Projekcie MPZP symbolem 1R. Tym samym - rozszerzenie ustalenia ujętego w § 23 ust. 4 pkt 2 lit. j Projektu MPZP poprzez wskazanie: „dla terenów oznaczonych symbolem 1R, 2R, 3R, 4R - brak możliwości realizacji zabudowy kubaturowej"; Brak zabudowy na tym terenie wpisuje się w obowiązujący na tym obszarze gminy ład przestrzenny, stanowi również odpowiedź na konieczne do uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogi i uwarunkowania o których mowa w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. tj. odnoszące się do uwzględniania w planowaniu I zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb zrównoważonego rozwoju, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym ochrony gruntów rolnych. Pozostawienie terenu 1R jako niezabudowanego uznać należałoby również za zgodne z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 4 u.p.z.p., zgodnie z którym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: dążenie do planowania I lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,	*1R, 1KDW, 2KDW*	*41/6, 41/15*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Ad. 1 Obecny zapis planu dotyczący tereny 1R jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów. Zapisy planu miejscowego nie mogą stać w sprzeczności z ustaleniami Studium. Niezgodność ze Studium stanowiłaby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednoznaczny zakaz zabudowy na terenie 1R mógłby godzić w prawo własności, w myśl art. 1 ust. 2 pkt. 7 u.p.z.p. W obiegu prawnym funkcjonuje jednoznaczna definicja zabudowy zagrodowej, tj. § 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie -przepis ten stanowi, że pod pojęciem zabudowy zagrodowej należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Stopień intensywności zabudowy określają parametry ustalone w planie miejscowym, takie jak: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalna nadziemna intensywność zabudowy. Zakaz zabudowy na terenach 2R, 3R, 4R wynika z ograniczeń przepisów odrębnych, w skutek tego kształtowanie linii zabudowy na tych obszarach uniemożliwia jakąkolwiek realizację budynków. Należy również podkreślić, iż dla terenu 1R dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej jako przeznaczenie uzupełniające, a nie zaś - podstawowe, ponadto wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej poza

			b) na terenach położonych na obszarach Innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Obawa, przy przyjętych parametrach dla zabudowy przy jednoczesnym braku jednoznacznych przepisów, które by w sposób kompleksowy definiowały pojęcie zabudowy zagrodowej, że tereny 1R zostaną zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi, niezwiązanymi w istocie z gospodarstwem rolnym bądź hodowlanym - co przeczy celowi wyznaczenia w projekcie MPZP jednostki terenowej „R" tj. „tereny rolne", jak i spowodować może niekontrolowane zabudowywanie tych terenów, w sposób bardziej intensywny, niż wynikający z rolnego charakteru tej części gminy. Brak uzasadnienia do wyłączenia z ustalenia § 23 ust. 4 pkt 2 lit j projektu MPZP terenów 1R. Tereny te posiadają podobne cechy jak tereny 2R, 3R, 4R - "tereny rolnicze". 2. Wniosek o poszerzenie zakresu § 23 ust. 4 pkt. 2 Projektu MPZP o ustalenie minimalnego parametru wielkości terenu (działki budowlanej) przeznaczonego pod zabudową zagrodową - proponowane brzmienie § 23 ust. 4 pkt. 2 lit. k Projektu MPZP: "k) na terenach 1R dopuszcza slą tworzenie nowej zabudowy zagrodowej, w pobliżu Istniejących dróg publicznych I w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o (powierzchni powyżej 1,0 ha" Pozostawienie zapisów zaproponowanych w Projekcie MPZP może prowadzić do lokalizowania zabudowy zagrodowej w sposób rozproszony, co stoi w sprzeczności z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów I wyrysów. Zapisy obwiązującego MPZP dot. terenów rolnych są nadużywane przez ich właścicieli poprzez realizację zabudowy na tym terenie w niczym nie przypominającej zabudowy zagrodowej, a są to budynki mieszkalne przeznaczone do przyszłej sprzedaży. Postulowanie o zawarcie zapisów dla terenów rolnych które będą zapobiegać patologicznemu obchodzeniu przepisów planistycznych. 3. Wniosek o rozszerzenie § 23 ust. 4 pkt. 2 Projektu MPZP poprzez ustalenie dla terenów 1R dopuszczenia lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego							lokalizacją budynków służących rolnictwu. Ad. 2 Zapis dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej pozostaje w obecnym kształcie, z uwagi na wymóg zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi, tj. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, będącą ponad ustalenia Studium; Ad. 3 Wprowadzenie ograniczenia do lokalizowania na działce jednego budynku stanowi ograniczenie wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem. Taka forma wychodzi poza zakres władztwa planistycznego Gminy i jest sprzeczna z obowiązującym prawem. Ad. 4 Uwaga uwzględniona w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW. Zapis dotyczący dróg wewnętrznych "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" zapewnia dostęp do dróg publicznych dla działek i dotyczy dróg wewnętrznych wg przepisów odrębnych. Natomiast wydzielenia w planie w liniach rozgraniczających stanowią projektowane przeznaczenie terenu - jednostkę planistyczną. Uwaga może być uwzględniona na etapie opracowania planu ogólnego - poprzez złożenie wniosku podczas odrębnej procedury, w wyznaczonym do tego terminie. Ad. 5 Oznaczenie WR wg koncepcji dotyczyło przeznaczenia terenu - rowy melioracyjne, które wg definicji zawartej w ustawie Prawo wodne należą do urządzeń wodnych, dla których zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości 20,0 m nie obowiązuje. Wątpliwy stan, działalność antropogeniczna oraz niejednoznaczna lokalizacja wymienionych terenów nie pozwoliła na sprecyzowanie lokalizacji i ustaleń dla terenów w planie miejscowym. W takim wypadku wprowadzenie ograniczeń dla terenów głównie prywatnych, mogłoby stanowić naruszenie prawa własności nieruchomości. Niemniej jednak, mimo nie wskazania jednostki planistycznej, nie zwalnia to z obowiązku przestrzeganie Prawa wodnego, wg którego zapisów utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a § 10 uchwały projektu planu pkt 5) brzmi: "wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych".

			na jednej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni powyżej 1,0 ha) - nieuzasadnionym i niecelowym jest dopuszczenie na terenach 1R zintensyfikowanej zabudowy kubaturowej. 4. Wniosek o zmianę ustaleń odnoszących się do dróg wewnętrznych oznaczonych jako 1KDW oraz 2KDW poprzez ustalenie dla tych jednostek terenowych przeznaczenia: tereny dróg publicznych oraz jednocześnie o wyłączenie możliwości lokalizowania dróg wewnętrznych w granicach terenu 1R. Ustalenia dot. dróg wewnętrznych jako niekonsekwentne w myśl § 6 ust. 6 oraz przepisów szczegółowych uchwały. Ustalenie przeznaczenia - jako drogi publiczne jako skuteczne i realne zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla terenów do nich przyległych. Uwzględnienie przedmiotowej uwagi również na etapie tworzenia przez Gminę Czosnów Planu Ogólnego. Dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych w granicach jednostki 1R doprowadzić może do utraty rolnego charakteru tego obszaru i do niekontrolowanej próby zabudowy przedmiotowego terenu. 5. Wniosek o uwzględnienie na rysunku Projektu MPZP wszystkich deków wodnych, które są zlokalizowane w granicach opracowania przedmiotowego Projektu MPZP (wg koncepcji oznaczone symbolem WR) - istotne, gdyż ustalenia Projektu MPZP wskazują: zakazuje się realizacji obiektów w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych (§ 10 pkt 9 Projektu MPZP).							
22	*16.07.2024*	*U.E.H., O.M.H. , A.H.*	1. Usunięcie z powyższego projektu mpzp zaprojektowanych dróg oznaczonych jako 1KDW i 2KDW: Droga 1KDW - zmniejszająca w znaczący sposób możliwości zabudowy działek; Droga 2KDW - w minimalnym stopniu udrażniająca ruch oraz zabezpieczająca interes (odrolnienie, komunikację) tylko wąskiej grupy mieszkańców. 2. Propozycja poprowadzenia nowej drogi w taki sposób, aby łączyła istniejącą drogę od strony Kaliszek, z drugiej zaś strony łączyłaby się z drogą w Łosiej Wólce.	*1KDW, 2KDW, 1R, 1UT, 3MN2, 1WS*	*74/3, 75/3, 76/13*	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona			Ad.1 Uwzględniona w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW. Ad.2 Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

23	*16.07.2024*	*C.M.W.*	1. Wniosek o umieszczenie w projekcie mpzp drogi łączącej się z drogą 1KDL i 3KDD, mającą początek od strony wschodniej - na wysokości drogi do szkoły w Kaliszkach, a od strony zachodniej łączy się z ul. Graniczną, nowoprojektowaną wewnętrzna w miejscowości Łosia Wólka (dz. ew. 62/3). Stworzy ona ciąg komunikacyjny, który pozwoli na dojazd do działek położonych w głębi terenu, pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą. Planowana droga miałaby być połączona z drogą 1KDL i 3KDD i przebiegać po północnej stronie ulicy Brzozowej, równolegle do ulicy Brzozowej. Ma przebiegać po granicy działek 66/10 i 67/8 - od ich południowej strony. Wytyczenie nowej drogi gminnej znacznie poprawi dostępność komunikacyjną do terenów możliwych pod zabudowę, w tym działek z terenu 1R, co przyczyni się do lepszego skomunikowania tego obszaru z innymi częściami miejscowości jak również z głównymi drogami oznaczonymi na projekcie MPZP jako 1KDL, 3KDD, miałoby korzystny wpływ na poziom bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich zabudowań, tworzy również potencjał na nową zabudowę jednorodzinną, a także otwiera drogę do podjęcia w kolejnych latach następnych kroków zmierzających do przekształcenia działek rolnych znajdujących się pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą w działki budowlane, tj. działek z terenu 1R, może stanowić bazę do projektowania kolejnych ciągów komunikacyjnych we wsi Adamówek, tworząc infrastrukturę drogową, która poza skomunikowaniem terenu przyczyni się do zmniejszenia natężenia na istniejących drogach, a tym samym na efektywne i racjonalne zagospodarowanie terenów, sprzyjające harmonijnemu rozwojowi miejscowości Adamówek. 2. Wniosek o usunięcie projektowanych dróg 1KDW i 2KDW.	*1R, 2MN2*	*66/10, 67/8*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Ad.1 Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m. Ad. 2 Uwzględniona w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.

24	*16.07.2024*	*B.R, M.K.*	1. Wniosek o umieszczenie w projekcie mpzp drogi łączącej się z drogą 1KDL i 3KDD, mającą początek od strony wschodniej - na wysokości drogi do szkoły w Kaliszkach, a od strony zachodniej łączy się z ul. Graniczną, nowoprojektowaną wewnętrzna w miejscowości Łosia Wólka (dz. ew. 62/3). Stworzy ona ciąg komunikacyjny, który pozwoli na dojazd do działek położonych w głębi terenu, pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą. Planowana droga miałaby być połączona z drogą 1KDL i 3KDD i przebiegać po północnej stronie ulicy Brzozowej, równolegle do ulicy Brzozowej. Ma przebiegać po granicy działek 66/10 i 67/8 - od ich południowej strony. Wytyczenie nowej drogi gminnej znacznie poprawi dostępność komunikacyjną do terenów możliwych pod zabudowę, w tym działek z terenu 1R, co przyczyni się do lepszego skomunikowania tego obszaru z innymi częściami miejscowości jak również z głównymi drogami oznaczonymi na projekcie MPZP jako 1KDL, 3KDD, miałoby korzystny wpływ na poziom bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich zabudowań, tworzy również potencjał na nową zabudowę jednorodzinną, a także otwiera drogę do podjęcia w kolejnych latach następnych kroków zmierzających do przekształcenia działek rolnych znajdujących się pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą w działki budowlane, tj. działek z terenu 1R, może stanowić bazę do projektowania kolejnych ciągów komunikacyjnych we wsi Adamówek, tworząc infrastrukturę drogową, która poza skomunikowaniem terenu przyczyni się do zmniejszenia natężenia na istniejących drogach, a tym samym na efektywne i racjonalne zagospodarowanie terenów, sprzyjające harmonijnemu rozwojowi miejscowości Adamówek. 2. Wniosek o usunięcie projektowanych dróg 1KDW i 2KDW.	*1R, 2MN2*	*66/10, 67/8*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Ad.1 Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m. Ad. 2 Uwzględniona w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.
25	*16.07.2024*	*M.D.*	Wniosek o umieszczenie w projekcie mpzp drogi łączącej miejscowości, o początku od strony wschodniej - od ul. Akacjowej prowadzącej do Osiedla Otulina w Kaliszkach, natomiast od strony zachodniej łączy się z ul. Graniczną w miejscowości Łosia Wólka. Stworzy ona ciąg komunikacyjny, który pozwoli na dojazd do działek położonych w głębi terenu, pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą. Planowana droga miałaby być połączona z drogą 1KDL i 3KDD i przebiegać po południowej stronie ulicy Prostej, mniej więcej równolegle do ulicy Prostej w miejscowości Adamówek. Wytyczenie nowej drogi gminnej znacznie poprawi dostępność komunikacyjną do terenów możliwych pod zabudowę, w tym działek z terenu 1R, co przyczyni się do lepszego skomunikowania tego obszaru z innymi częściami miejscowości jak również z głównymi drogami oznaczonymi na projekcie MPZP jako 1KDL, 3KDD, miałoby korzystny wpływ na poziom bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich zabudowań, tworzy również potencjał na nową zabudowę jednorodzinną, a także otwiera drogę do podjęcia w kolejnych latach następnych	*1R, 2MN2*	*62, 63*	*częściowo uwzględniona*	częściowo nieuwzględniona			Uwzględniona w zakresie drogi od ul. Akacjowej do ul. Granicznej. Nieuwzględniona w zakresie drogi od skrzyżowania z drogą do szkoły w Kaliszkach w kierunku kanału 1WS. Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

			kroków zmierzających do przekształcenia działek rolnych znajdujących się pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą w działki budowlane, tj. działek z terenu 1R, może stanowić bazę do projektowania kolejnych ciągów komunikacyjnych we wsi Adamówek, tworząc infrastrukturę drogową, która poza skomunikowaniem terenu przyczyni się do zmniejszenia natężenia na istniejących drogach, a tym samym na efektywne i racjonalne zagospodarowanie terenów, sprzyjające harmonijnemu rozwojowi miejscowości Adamówek. Wytyczenie drugiej drogi zgodnie z załącznikiem. tj. od skrzyżowania z drogą do szkoły w Kaliszkach w kierunku kanału 1WS.							
26	*17.07.2024*	*K.P.*	Wniosek o wyłączenie dz. ew. nr 92/8 z opracowania planu miejscowego lub o zachowanie ustaleń obecnego planu, z uwagi na status działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Zmiana przeznaczenie na usługi turystyki jest niekorzystna.	*1UT, 3MN1*	*92/8*	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona			Uwzględniona w zakresie wyłączenia części działki posiadającej obecnie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną z opracowania planu. Nieuwzględniona w zakresie wyłączenia części działki posiadającej obecnie przeznaczenie rolne. W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).
27	*17.07.2024*	*S.K.*	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów z 1R na 1MN2 lub 1UT dla działek o numerach ewidencyjnych: 98/2, 98/1, 96/3, 96/13, 95/11 w miejscowości Adamówek	*1R*	*98/2, 98/1, 96/3, 96/13, 95/11*		nieuwzględniona			W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod terenu usług turystyki jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne;
28	*17.07.2024*	*A.P-B., A.J.P.*	1. Sprzeciw do zaprojektowanego przebiegu drogi 1KDD na odcinku od ul. Brzozowej (działka nr 114), biegnącej wzdłuż działki nr 47 i 108/1, aż do kanału Ł9 (działki ewidencyjnej nr 27), tj. pomiędzy obszarami oznaczonymi jako 2MN1, 3MN2, 4MN2 i 5MN2; 2. Wniosek o wprowadzenie zmian w projekcie MPZP w postaci: 1) zmiany klasyfikacji drogi na odcinku wskazanym w pkt. 1 z drogi klasy dojazdowej publicznej na drogę wewnętrzną KWD, 2) zaprojektowania drogi w liniach rozgraniczających nie większych niż 4,5 m na całym odcinku co jest zgodne ze stanem faktycznym w terenie, 3) wyprofilowania zakrętu drogi przy działce nr 34 i 37 oraz 109/1 w taki sposób, aby zapewnić bezpieczny łagodny promień skrętu i odpowiednią widoczność Droga wprowadzona w projekcie planu nie uwzględniając warunków sytuacyjnych terenu i uwarunkowań prawnych, niezgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, na którym przedmiotowy odcinek drogi 334 na	*1KDD*	*108/1, 37, 38, 47, 105, 106, 109/1*	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona			Ad. 1. Przebieg drogi jest jedynym możliwym na tym obszarze z uwagi na wgrodzenie się we własność gminną właścicieli dz. ew. nr 37, 38. Wykorzystuje on trakt istniejący, rozgraniczony ogrodzeniami posesji oraz kierujący się poza zabudowaniami - na teren gminny - ujęty we wcześniejszym mpzp jako teren drogi publicznej klasy lokalnej. Ad. 2.1 Zmiana klasyfikacji jest możliwa na teren drogi wewnętrznej: o szerokości w liniach rozgraniczenia dostosowanych do linii ogrodzeń na odcinku od dz. ew. nr 114 do dz. ew. nr 37 oraz o szerokości 6 m na odcinku od dz. ew. nr 37 w kierunku kanału; Ad. 2.2 Szerokość drogi 4,5 m / dostosowanych do linii ogrodzeń w liniach rozgraniczających będzie możliwa na odcinku od dz. ew. nr 114 do dz. ew. nr 37; Ad 2.3. Parametry drogi - takie jak promień skrętu, stanowią element projektu budowlanego branży drogowej - nie zaś element planu miejscowego, który wyznacza teren przeznaczone pod odpowiednie funkcje, umożliwiając realizację na późniejszym etapie - inwestycji np. budowy drogi. Studium nie określa nawierzchni dróg - stąd brak niezgodności z dokumentem. Przypuszczenia na temat wzmożenia ruchu lokalnego w

			odcinku od drogi 114 zaznaczony jest jako droga gruntowa, a nie publiczna; Przypuszczenie, że planowana droga obsłuży większy obszar niż tylko posłuży mieszkańcom przy niej mieszkającym oraz że poszerzenie i utwardzenie tej drogi doprowadzi do znacznego wzmożenie ruchu lokalnego, podniesienia stopnia hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza. Przekształcenie zaprojektowanej drogi publicznej w drogę wewnętrzną pozwoli na utrzymanie natężenia ruchu na dotychczasowym poziomie, a także na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańców, w szczególności dzieci i osób starszych poruszających się drogą pieszo lub rowerami poprzez zredukowanie ryzyka wypadków i kolizji. Droga wewnętrzna daje możliwość wprowadzenia lepszych i bardziej dostosowanych do potrzeb mieszkańców rozwiązań takich jak np. chodniki, ruch jednokierunkowy, ograniczenia ruchu czy progi zwalniające wymuszające ograniczenie prędkości, które umożliwią swobodniejsze i bezpieczniejsze poruszanie się nią w szczególności przez dzieci przy niej mieszkające, a także zmniejszenia ryzyka kolizji. Rzeczywisty przebieg drogi w terenie powoduje, że droga jest zbyt kręta - brak widoku pojazdu jadącego z naprzeciwka, wąska i zbyt blisko zabudowań, aby można było dopuścić do wzmożenia ruchu lokalnego i możliwości jazdy po niej zgodnie z obowiązującymi przepisami dla dróg klasy lokalnej z prędkością 30-40 km/h. Ryzyko naruszenia konstrukcji ogrodzeń. Redukcja hałasu oraz emisji spalin w przypadku realizacji drogi wewnętrznej. Zachowaniem drogi wewnętrznej gruntowej jest konieczność odpływu wód opadowych. Przebieg przedmiotowej drogi, jej fizyczne właściwości oraz parametry techniczne nie pozwalają na zakwalifikowanie jej do klasy dróg publicznych, gdyż nie spełnia wszystkich wymagań.							przedmiotowym obszarze nie podparte żadną specjalistyczną analizą, badaniami - subiektywna ocena. Analogicznie - uznanie, że droga wewnętrzna zwiększy bezpieczeństwo. Natomiast wprowadzenie postulowanych elementów drogi tj. chodniki, progi zwalniające, itp. stoi w sprzeczności z wnioskiem o ograniczenie szerokości drogi w liniach rozgraniczających - do 4,5 m. Obecna szerokość drogi wynika z uwarunkowań terenowych, takich jak bliskość ogrodzeń - projektuje się drogę klasy dojazdowej, o dopuszczalnej prędkości poruszania się po niej - do 30 km/h (zgodnie z przepisami odrębnymi). W przypadku realizacji budowy drogi i ewentualnych uszkodzeń - odtworzenie ogrodzeń jest obowiązkiem wykonawcy robót. Należy dodać, że realizacja inwestycji drogowych to również projekt i wykonanie odwodnienia drogi, co wpływa pozytywnie na odpływ wód opadowych. Projektuje się przeznaczenie terenu, które umożliwia realizację drogi wg przepisów odrębnych.
29	*17.07.2024*	*H.L., R.S., J.B., P.P., B.L.*	Uwzględnienie projektu drogi i wniesienie jej do Planu jako publicznej, a w razie braku takiej możliwości, jako prywatnej DW. Planowana droga prowadziłaby z drogi 1 KDL przez działki 147/4, 146/4, 146, 145/1, 144, 141, 140/5 i kończyła bieg na działce 332. Droga poprawiłaby komunikację na tym terenie. W przyszłości można ją przedłużyć. Byłaby drogą pożarową.	*5R*	*147/4, 146/4, 146, 145/1, 144, 141, 140/5*		nieuwzględniona			Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m.

30	*17.07.2024*	*R.G.*	1. Wniosek o usunięcie zaprojektowanych dróg oznaczonych jako 1KDW1 i 2KDW. 2. Poprowadzenie po północnej stronie ulicy Brzozowej drogi równoległej do ulicy Brzozowej. Wnioskowana droga od strony wschodnią ma swój początek na wysokości drogi prowadzącej do szkoły w Katlszkach, natomiast od strony zachodniej łączy się z planowaną drogą wewnętrzną w miejscowości Łosia Wólka (działka 82/8) - co pozwoli na dojazd do działek w głębi terenu pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą, droga miałaby być połączona z drogą 1KDL i 3KDD. Droga poprawi bezpieczeństwo, daje potencjał rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz umożliwi przekształcenie działek rolnych, a także wpłynie na zmniejszenie natężenia na istniejących drogach oraz na rozwój miejscowości.	*1KDW, 2KDW, 1R, 1UT, 3MN2, 1WS*	*obszar planu pomiędzy ul. Brzozową a ul. Prostą*	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona			Ad. 1 Uwzględniono w zakresie liwkidacji dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW. Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona. Nie ma racjonalnych argumentów, aby projektować drogę przez centralną część terenów rolniczych. Brak jest przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny.
31	*17.07.2024*	*R.S., H.K., J.B., G.J.B., M.B., W.K., P.P.*	Zaprojektowanie i wniesienie do MPZP drogi publicznej równoległej do ulicy Pańskiej (2KDL). Rozpoczynającej bieg od drogi 1KDL (w odległości 275 metrów od ulicy Pańskiej 2KDL) przechodzącej po granicy działki 143 z 142 i kończącej bieg na granicy działki 320 - jako zapewnienie dojazdu do działek, a także drogi pożarowej oraz kontynuacji rozwoju strefy turystycznej.		*141,143 147/2 144 144 329/1 147/2 145/2*		nieuwzględniona			Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę.

32	*17.07.2024*	*W.R.*	Wniosek o ujednolicenie strefy zakazu zabudowy od granicy KPN przy ulicy Pańskiej (2KDL) - wzdłuż całej ulicy 50 metrów od granicy KPN. Umożliwienie zabudowy powyżej linii zakazu 50 metrów (strefa MN2). Przedłużenie strefy MN2 do 180 metrów na działkach, które miały ten obszar w granicy 130 m.	*obszar przy ul. Pańskiej*			nieuwzględniona			Tereny przy ul. Pańskiej znajdują się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 linia zabudowy została zmniejszona ze 100 m na 50 m, zaś dla terenów rolniczych (R) - wynosi 100 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości jej ujednolicenia niezależnie od przeznaczenia terenu. Strefa MN2 oraz wraz z jej liniami rozgraniczającymi jest zgodna z ustaleniami SUIKZP. Niezgodność ze Studium stanowiłaby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

33	*17.07.2024*	*W. R.*	1. Wniosek o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości maksymalnie 15m od granicy KPN (zamiast 50m) dla działek położonych w powiecie nowodworskim, gm. Czosnów, obręb Adamówek o numerach ewidencyjnych: 124/4, 127/18, 127/8, 127/11, 130, 131/3 i 132/2 , których części objęte są w projekcie Planu strefą oznaczoną jako 6MN2, dla działek o numerach ewidencyjnych: 134/2, 136 I 136, których części objęte są w projekcie Planu strefą oznaczoną jako 7MN2 oraz dla działki o numerze ewidencyjnym 320, której część objęta jest strefą oznaczoną w projekcie jako 8MN2, to jest dla wszystkich działek objętych strefą MN2 przylegających do ulicy Pańskiej, 2. Alternatywnie do pkt. 1 przedłużenie obszaru obowiązywania stref (odpowiednio) 7MN2 oraz 8MN2 do odległości 180 metrów od granicy KPN dla działek położonych w powiecie nowodworskim, gm. Czosnów, obręb Adamówek o numerach ewidencyjnych 134/2, 135 i 136, których części objęte są w projekcie Planu strefą oznaczoną jako 7MN2 oraz dla działki o numerze ewidencyjnym 320, której część objęta jest strefą oznaczoną w projekcie jako 8MN2,	*7MN2, 8MN2*	*133/2141,143 131,13213613 6136116,117, 116.119,121,1 22,123 124 125116,117,1 16,119,121,12 2,123 124 125147/2147/ 2320/1135320 135*		nieuwzględniona			Działki wymienione przez wnioskodawcę znajdują się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 linia zabudowy została zmniejszona ze 100 m na 50 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu.
34	*17.07.2024*	*E.Ż, J.Ż.*	Zmniejszenie strefy zakazu zabudowy od granicy KPN (tj. od działek 153/5 1 158/2) do wzdłuż granicy działek 147/4 (ul. Brzozowa 5a) i 148	*4MN1, 5R*	*147/4*		nieuwzględniona			Działka wnioskodawczyń znajduje się w strefie od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającej z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN.
35	*17.07.2024*	*K.A.*	1. Wniosek o przesunięcie Terenu Usług Turystyki (UT) poza zakres mojej działki i zakwalifikowanie całej działki 99/1 do Terenu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej (2MN1); 2. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy mojej działki. Dokonana kwalifikacja terenu jest niezgodna ze stanem faktycznym. Ponadto przez środek powyższych zabudowań została poprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy, która uniemożliwia ewentualną przebudowę lub rozbudowę zabudowań. Proponowane w MPZP rozwiązania ograniczają korzystanie z działki, a także obniżają wartość nieruchomości.	*1UT, 2MN1*	*99/1*		nieuwzględniona			Ad. 1 W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla całej działki jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod usługi turystyki. Jedynie południowa część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ad. 2 Strefa od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z występującym zakazem zabudowy, wynikającym z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów (SUIKZP) oraz uzgodnień planu miejscowego, wymaganych przepisami, z Dyrektorem KPN, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenów usług turystyki (UT) ustala linię zabudowy zmniejszoną ze 100 m na 50 m, w wyniku ww. uzgodnień projektu planu, wobec tego nie ma możliwości korekty jej lokalizacji. Ponadto § 6 ust. 4 o treści "Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w

										ramach jej dotychczasowych parametrów" zaprzecza przytoczonej argumentacji dotyczącej uniemożliwienia przebudowy.
36	*18.07.2024 (uwaga wpłynęła po terminie)*	*J.M., K.M.*	1. Wniosek o umieszczenie w projekcie mpzp drogi łączącej się z drogą 1KDL i 3KDD, mającą początek od strony wschodniej - na wysokości drogi do szkoły w Kaliszkach, a od strony zachodniej łączy się z ul. Graniczną, nowo planowaną drogą wewnętrzną w miejscowości Łosia Wólka (dz. ew. 62/3). Stworzy ona ciąg komunikacyjny, który pozwoli na dojazd do działek położonych w głębi terenu, pomiędzy ulicami Brzozową a Prostą. Planowana droga miałaby być połączona z drogą 1KDL i 3KDD i przebiegać po północnej stronie ulicy Brzozowej, równolegle do ulicy Brzozowej. Wytyczenie nowej drogi gminnej znacznie poprawi dostępność komunikacyjną do terenów możliwych pod zabudowę, w tym działek z terenu 1R, co przyczyni się do lepszego skomunikowania tego obszaru z innymi częściami miejscowości jak również z głównymi drogami oznaczonymi na projekcie MPZP jako 1KDL, 3KDD, miałoby korzystny wpływ na poziom bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich zabudowań, na racjonalne zagospodarowanie terenów, sprzyjające harmonijnemu rozwojowi miejscowości Adamówek, przyczyni się do poprawy dostępności do szkoły w Kaliszkach, w szczególności po połączeniu w przyszłości z planowana drogą w Łosiej Wólce 2. Wniosek o zmianę przeznaczenia działek pomiędzy ul. Brzozową a wnioskowaną drogą na tereny zabudowy jednorodzinnej.	*1R, 2MN2*	*65/2*		nieuwzględniona			Ad.1 Propozycja drogi publicznej we wskazanej lokalizacji nie spełniłaby swojej funkcji, jako drogi publicznej, ze względu na lokalizację na terenach rolniczych, co nie ma przesłanek ekonomicznych realizacji celu publicznego przez Gminę. Brak możliwości połączenia z ulicą Graniczną, ze względu na rów melioracyjny. Nie wskazując na rysunku planu - plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0m. Zaproponowano przebieg drogi od ul. Akacjowej do ul. Granicznej. Ad. 2 Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przeważającej części jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod tereny rolne. Jedynie południowa część jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
37	*22.11.2024*	*D.P.M., N.K.M.*	Wniosek o zmianę ustaleń odnoszących się do dróg wewnętrznych oznaczonych jako 1KDW oraz 2KDW poprzez ustalenie dla tych jednostek terenowych przeznaczenia: tereny dróg publicznych. Wnioskodawca jest współwłaścicielem działki nr 41/15, która jest objęta uwagami oraz nie wyraża zgody na zaprojektowanie drogi wewnętrznej przez swoją działkę. Argumentacja Wnioskodawcy: • drogi wewnętrzne mogą być trudne do zrealizowania z uwagi na sprzeciw właścicieli gruntów; • brak realizacji dróg wewnętrznych pozbawi niektóre działki dostępu do drogi publicznej, a takie rozwiązanie może naruszać obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w myśl art.15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Wskazano na konieczność zapewnienia realnej możliwości realizacji układu komunikacyjnego: Wyrok WSA w Krakowie z dnia 5 listopada 2021 r. (II SA/Kr 904/21), Wyrok NSA z dnia 17 kwietnia 2018 r. (II OSK 1410/16) – podkreśla konieczność szczegółowej	1KDW, 2KDW	41/15		nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany ustaleń na przeznaczenie tereny dróg wewnętrznych. Plan określa projektowane przeznaczenie terenu. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych nie stoi w sprzeczności z włączeniem w przyszłości tych terenów do dróg publicznych oraz nie determinuje przyszłej własności przedmiotowego terenu. Dopuszcza się stosowanie szczególnych rozwiązań wynikających z u.zrid. do inwestycji drogowych polegających na modernizacji, przebudowie, rozbudowie istniejących dróg, w tym dróg wewnętrznych (o ile w wyniku tych robót zostaną one zaliczone do dróg publicznych). Utrzymuje się projektowane przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych o zmodyfikowanym przebiegu. Projektowane drogi zapewnią obsługę komunikacyjną działek położonych w sąsiedztwie.

			analizy przed wyznaczeniem dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych. • drogi wewnętrzne pełnią funkcje dróg publicznych, co zostało skrytykowane m.in. w wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (sprawa Bugajny i in. przeciwko Polsce, skarga nr 22531/05). • NSA wskazuje, że brak odszkodowania dla właścicieli gruntów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne narusza ich prawa (wyrok NSA z dnia 18 maja 2023 r., II OSK 382/22).							
38	*12.09.2024*	*J.Ś., A.M.*	Sprzeciw wobec koncepcji drogi 1KDD w projekcie MPZP. Argumenty przedstawione przez obecnych właścicieli nieruchomości przy ul. Brzozowej 94A (działki nr 109/3 i 108/2), jak również przez poprzednią właścicielkę, obejmują: • nieodpowiednie parametry drogi: proponowana szerokość 4,8 m jest niewystarczająca dla dwukierunkowego ruchu samochodów, rowerzystów, pieszych oraz dużych pojazdów. Z dokumentacji wynika, że Gmina już w 2006 roku uznawała za konieczne poszerzenie drogi do 8 m; •budynek mieszkalny na ul. Brzozowej 94A znajduje się w strefie nieprzekraczalnej linii zabudowy i w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki. Usytuowanie to wymagało zakupu działki nr 108/2 w 2006 r., zgodnie z decyzją Wójta Gminy Czosnów, która nakazywała jej scalenie z działką nr 109/3. Właściciele podkreślają, że gdyby wcześniej przewidziano przejęcie części działki pod drogę, budynek zostałby usytuowany inaczej, co wyeliminowałoby konieczność zakupu działki nr 108/2 i związanych z tym kosztów; • negatywne skutki dla bezpieczeństwa ruchu: wskazano, że planowany przebieg drogi stwarza zagrożenie związane z brakiem strefy bezpieczeństwa przy wjazdach na posesję. Obecne ogrodzenie zostało cofnięte o 2 m w celu zapewnienia bezpiecznego wyjazdu, co w przypadku realizacji planu może zostać naruszone; • brak poszanowania wcześniejszych decyzji administracyjnych: zakup działek nr 109/3 i 108/2 był warunkowany decyzjami Wójta Gminy, które miały na celu umożliwienie prawidłowego zagospodarowania tych nieruchomości. Decyzje te wskazywały na konieczność zachowania odpowiednich odległości i parametrów nieruchomości, które obecnie mogą zostać naruszone przez projekt MPZP. • nierówne traktowanie właścicieli działek: wnioskodawcy wskazują na brak korzyści publicznej wynikającej z proponowanego przebiegu drogi, podkreślając jednocześnie, że zmiana ta może zwiększyć wartość sąsiednich działek (nr 47), podczas gdy ich własne działki stracą na wartości. • obciążenie właścicieli kosztami: właściciele podkreślają, że w przypadku wcześniejszej wiedzy o przeznaczeniu ich działek pod drogę nie zdecydowaliby się na ich zakup, wskazując jednocześnie na aktualne	1KDD	109/3, 108/2		nieuwzględniona			Uwaga dotycząca drogi 1KDD jest nieaktualna, nastąpiła zmiana klasyfikacji odcinka drogi 1KDD w części - na teren drogi wewnętrznej 1KDW. Szerokość drogi 1KDW została dostosowanie do odległości pomiędzy ogrodzeniami. Plan miejscowy dotyczy projektowanych funkcji i projektowanego przeznaczenia terenu, uznając za zasadne projektowanie obsługi komunikacyjnej dla terenów mieszkaniowych. Projektowana droga posiada szerokość od 4,8 m (w najwęższym miejscu) do 13,2 m (naprzeciwko działek Inwestorów); Treść uwagi dotycząca bezzasadnego obciążenie kosztami zakupu części działki nr 109/3 i całości działki nr 108/2 - nie stanowi problematyki planu miejscowego; Treść uwagi dotycząca wymogu odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa i sprawności ruchu dla zjazdu oraz naruszenie zasad współżycia społecznego jest subiektywną oceną. W przypadku przejęcia gruntów prywatnych przez Gminę - należą się odszkodowania.

			szacunkowe straty finansowe związane z potencjalnym przejęciem nieruchomości przez Gminę. W piśmie zawarte są także szczegółowe wyliczenia dotyczące wartości rynkowej działek. W związku z powyższym Wnioskodawcy wnoszą o ponowne rozważenie projektu MPZP, postulując o poszerzenie drogi zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami lub zmianę jej przebiegu, tak aby nie naruszać ich praw własności oraz zasad bezpieczeństwa i współżycia społecznego.							
39	*12.09.2024*	*A.P-B., A.J.P.*	Wnoszenie o wprowadzenie następujących zmian dotyczących drogi oznaczonej symbolem 2KDW: 1. Doprecyzowanie §17 ust. 6 pkt 3, zmieniając „drogi wewnętrznej KDW" na „drogi wewnętrznej 1KDW". 2. Zmiana §23 ust. 1 pkt 7 lit. b tiret 4, zastępując „drogę wewnętrzną 2KDW" na „drogę wewnętrzną 2KDW służącą wyłącznie do użytku mieszkańców przylegających do niej działek". 3. Zmiana §23 ust. 2 pkt 7 lit. b tiret 3, zastępując „drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW" na „drogę wewnętrzną 1KDW oraz 2KDW służącą wyłącznie do użytku mieszkańców przylegających do niej działek". 4. Dodanie §23 ust. 10 pkt 5 o treści: „Droga wewnętrzna 2KDW stanowi drogę o charakterze lokalnym, służącą wyłącznie do użytku mieszkańców przylegających do niej działek." Uzasadnienie Wnioskodawców: • droga 1KDW pełni funkcję głównego ciągu komunikacyjnego, dostosowanego do ruchu publicznego, w odróżnieniu od drogi 2KDW, która powinna zachować charakter lokalny i służyć wyłącznie właścicielom przyległych działek (obsługa wyłącznie obszarów oznaczonych jako 2MN1, 6MN1, 5MN2 oraz 4MN2). Obecne zapisy mogą prowadzić do błędnej interpretacji, że 2KDW będzie dostępna dla wszystkich obszarów oznaczonych jako 1MN1 do 1MN2 oraz 1MN2 do 8MN2, co może skutkować jej nadmiernym obciążeniem. • wąski profil 2KDW, ograniczona widoczność i sąsiedztwo prywatnych działek zwiększają ryzyko kolizji i zagrożenia dla użytkowników. Proponowane zmiany poprawią bezpieczeństwo, ograniczą ruch i emisję spalin, a także zapewnią spokój mieszkańcom.	2KDW	108/1, 37, 38, 47, 105, 106, 109/1		nieuwzględniona			Ad.1. W planie projektowane są dwie drogi wewnętrzne, zatem propozycja zapisu jest niepoprawna. Ad. 2, 3, 4. Droga 2KDW jest drogą wewnętrzną wg projektowanego przeznaczenia terenu w planie miejscowym. Dz. ew. nr 334, która w części stanowi projektowaną drogę 2KDW jest własnością gminną, w związku z tym droga powinna mieć charakter ogólnodostępny. Proponowany zapis godziłby w prawo własności gminy. Stan władania drogą nie ma żadnego wpływu na status drogi jako drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.
40	*18.02.2025*	*S.K.*	Wniosek o rozszerzenie strefy oznaczonej symbolem 1MN1 do końca granicy działki Wnioskodawcy o nr ewidencyjnym 41/7, z uwagi na uniemożliwienie przez obecnie określone granice pomiędzy strefą 1MN1 a 1R wykorzystania działki zarówno jako przeznaczonej pod tereny rolne, jaki i mieszkaniowe. Akceptacja przebiegu projektowanej drogi 1KDW ze względu na interes społeczny, pomimo przecinania przez drogę pozostałych działek Wnioskodawcy.	1MN1, 1R, 1KDW	41/7, 41/8		częściowo nieuwzględniona			W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla całej działki ew. nr 41/7 jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod tereny mieszkaniowe tylko w części działki, co zostało ustalone w planie przeznaczając ją pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

41	*10.03.2025*	*D.P.M., N.K.M.*	Wniosek o zmianę ustaleń odnoszących się do dróg wewnętrznych oznaczonych jako 1KDW, 2 KDW oraz 3KDW poprzez ustalenie dla tych jednostek terenowych przeznaczenia: tereny dróg publicznych. Wnioskodawca jest współwłaścicielem działki nr 41/15, która jest objęta uwagami oraz nie wyraża zgody na zaprojektowanie drogi wewnętrznej przez swoją działkę. Argumentacja Wnioskodawcy: • drogi wewnętrzne mogą być trudne do zrealizowania z uwagi na sprzeciw właścicieli gruntów; • brak realizacji dróg wewnętrznych pozbawi niektóre działki dostępu do drogi publicznej, a takie rozwiązanie może naruszać obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w myśl art.15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Wskazano na konieczność zapewnienia realnej możliwości realizacji układu komunikacyjnego: Wyrok WSA w Krakowie z dnia 5 listopada 2021 r. (II SA/Kr 904/21), Wyrok NSA z dnia 17 kwietnia 2018 r. (II OSK 1410/16) – podkreśla konieczność szczegółowej analizy przed wyznaczeniem dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych. • drogi wewnętrzne pełnią funkcje dróg publicznych, co zostało skrytykowane m.in. w wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (sprawa Bugajny i in. przeciwko Polsce, skarga nr 22531/05). • NSA wskazuje, że brak odszkodowania dla właścicieli gruntów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne narusza ich prawa (wyrok NSA z dnia 18 maja 2023 r., II OSK 382/22); - niezrozumiałe odmienne traktowanie dróg wewnętrznych realizowanych, zgodnie z ustaleniami planu, jako zagospodarowanie uzupełniające a jako odrębne jednostki planistyczne 1KDW, 2KDW, 3KDW, które powinny stanowić tereny dróg publicznych.	1KDW, 2KDW	41/15		nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany ustaleń na przeznaczenie tereny dróg publicznych. Plan określa projektowane przeznaczenie terenu. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych nie stoi w sprzeczności z włączeniem w przyszłości tych terenów do dróg publicznych oraz nie determinuje przyszłej własności przedmiotowego terenu. Dopuszcza się stosowanie szczególnych rozwiązań wynikających z u.zrid. do inwestycji drogowych polegających na modernizacji, przebudowie, rozbudowie istniejących dróg, w tym dróg wewnętrznych (o ile w wyniku tych robót zostaną one zaliczone do dróg publicznych). Utrzymuje się projektowane przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych o zmodyfikowanym przebiegu. Projektowane drogi zapewnią obsługę komunikacyjną działek położonych w sąsiedztwie. Wyodrębnienie jednostek terenowych 1KDW, 2KDW oraz 3KDW umożliwi realizowanie obsługi komunikacyjnej w wyznaczonych liniami rozgraniczającymi granicach.
42	*27.03.2025*	*S.K.*	Ponowienie wniosku z dn. 18.02.2025r.: Wniosek o rozszerzenie strefy oznaczonej symbolem 1MN1 do końca granicy działki Wnioskodawcy o nr ewidencyjnym 41/7, z uwagi na uniemożliwienie przez obecnie określone granice pomiędzy strefą 1MN1 a 1R wykorzystania działki zarówno jako przeznaczonej pod tereny rolne, jaki i mieszkaniowe. Akceptacja przebiegu projektowanej drogi 1KDW ze względu na interes społeczny, pomimo przecinania przez drogę pozostałych działek Wnioskodawcy.	1MN1, 1R, 1KDW	41/7, 41/8		częściowo nieuwzględniona			W świetle art. 15 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla całej działki ew. nr 41/7 jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla wymienionych terenów wskazuje kierunek zagospodarowania pod tereny mieszkaniowe tylko w części działki, co zostało ustalone w planie przeznaczając ją pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;

……..
podpis Wójta

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr …/…/…….

Rady Gminy Czosnów

z dnia 20 maja 2025r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 ……/…./2025 Rady Gminy Czosnów z dnia 20 maja 2025r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów

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 20 maja 2025r.

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 miejscowości Adamówek w gminie Czosnów

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 XXXIX/335/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów oraz uchwały Nr VIII/38/2024 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2024 roku w sprawie wyłączenia części terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów 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 udział powierzchni biologicznie czynnej;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
6) maksymalną wysokość zabudowy;
7) geometrię dachu;

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 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 zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 54-63/2, wpisanego 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 XXXIX/335/2021 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów oraz uchwałę Nr VIII/38/2024 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 września 2024 roku w sprawie wyłączenia części terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów.

Wójt Gminy Czosnów ogłosił dnia 19.07.2022r. 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 19.08.2022r.
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 11 wniosków od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz 35 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 trzykrotnie w siedzibie Urzędu Gminy Czosnów:
W przypadku I wyłożenia 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 wpłynęło czterdzieści uwag, z których trzydzieści sześć nie zostało uwzględnionych w części lub w całości z powodu sprzeczności z ustaleniami Studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z przepisami odrębnymi.
W przypadku II wyłożenia w dniach od 29.10.2024 r. do 26.11.2024 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 10.12.2024 r.
Na dzień 06.11.2024 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęło pięć uwag, z których trzy nie zostały uwzględnione w całości z powodu sprzeczności z założeniami i ustaleniami planu z zakresu obsługi komunikacyjnej, a także z przepisami odrębnymi.
W przypadku III wyłożenia w dniach od 18.02.2025 r. do 18.03.2025 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 01.04.2025 r.
Na dzień 05.03.2025 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęły trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione w całości lub w części z powodu sprzeczności z ustaleniami Studium, z założeniami i ustaleniami planu z zakresu obsługi komunikacyjnej 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 przewiduje przeznaczenie części terenów pod tereny rolnicze, zgodnie z ustaleniami Studium dla tego terenu z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej, w tym budynków związanych produkcją rolniczą.

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, ze zrównoważonym przeznaczeniem terenów mieszkaniowych oraz terenów rolniczych, a także występowaniem usług turystyki. 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