



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 22 stycznia 2016 r.

Poz. 742

### UCHWAŁA NR XVI/124/2015 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 30 grudnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ) oraz art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm. ) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/271/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmienioną uchwałą Nr XXXVIII/390/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 14 sierpnia 2014 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/271/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r. , uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-zachodu: północno-zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych 70/4, 70/5 z obrębu Augustówek;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 70/5 z obrębu Augustówek,
- 3) od południowego- zachodu: południowo-zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych 70/4, 70/5 z obrębu Augustówek.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie 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.

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 11) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie określa się: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 3) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne objekty;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

## **Rozdział 2. 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) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem **MN-1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN o numerze 1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
  - a) realizację budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej lub wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
  - c) zabrania się realizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie w formie: tablic, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup> umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków,
  - e) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie żelbetonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
  - f) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migracje małych zwierząt;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
  - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,

- d) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN-1** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - e) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
  - f) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - g) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - h) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
  - i) nakazuje się zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i aktów ustanawiających formy ochrony przyrody, o których mowa w lit. g) i h);
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 60%,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
  - e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
  - f) maksymalna wysokość wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - g) maksymalna wysokość budowli, obiektów małej architektury – 11 m,
  - h) realizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie,
  - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - j) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dojeżdż, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów,
  - k) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 20 m dla budynków wolnostojących, 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
    - minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70°;

- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5) lit. b) tiret pierwszy;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejącej drogi publicznej będącej drogą powiatową, znajdującej się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- 8) ustala się obsługę działek budowlanych w zakresie parkowania pojazdów, w tym:
  - a) liczbę miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług dodatkowo minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym jedno miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 9) ustala się obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich,
  - d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych,
  - e) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła zasilanych: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalnymi w piecach niskoemisyjnych,
  - g) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na dachach budynków lub wolnostojącymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
  - i) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii,
  - j) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - k) gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 10) ustala się następujące zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
  - a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych;
- 11) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 – 30%.

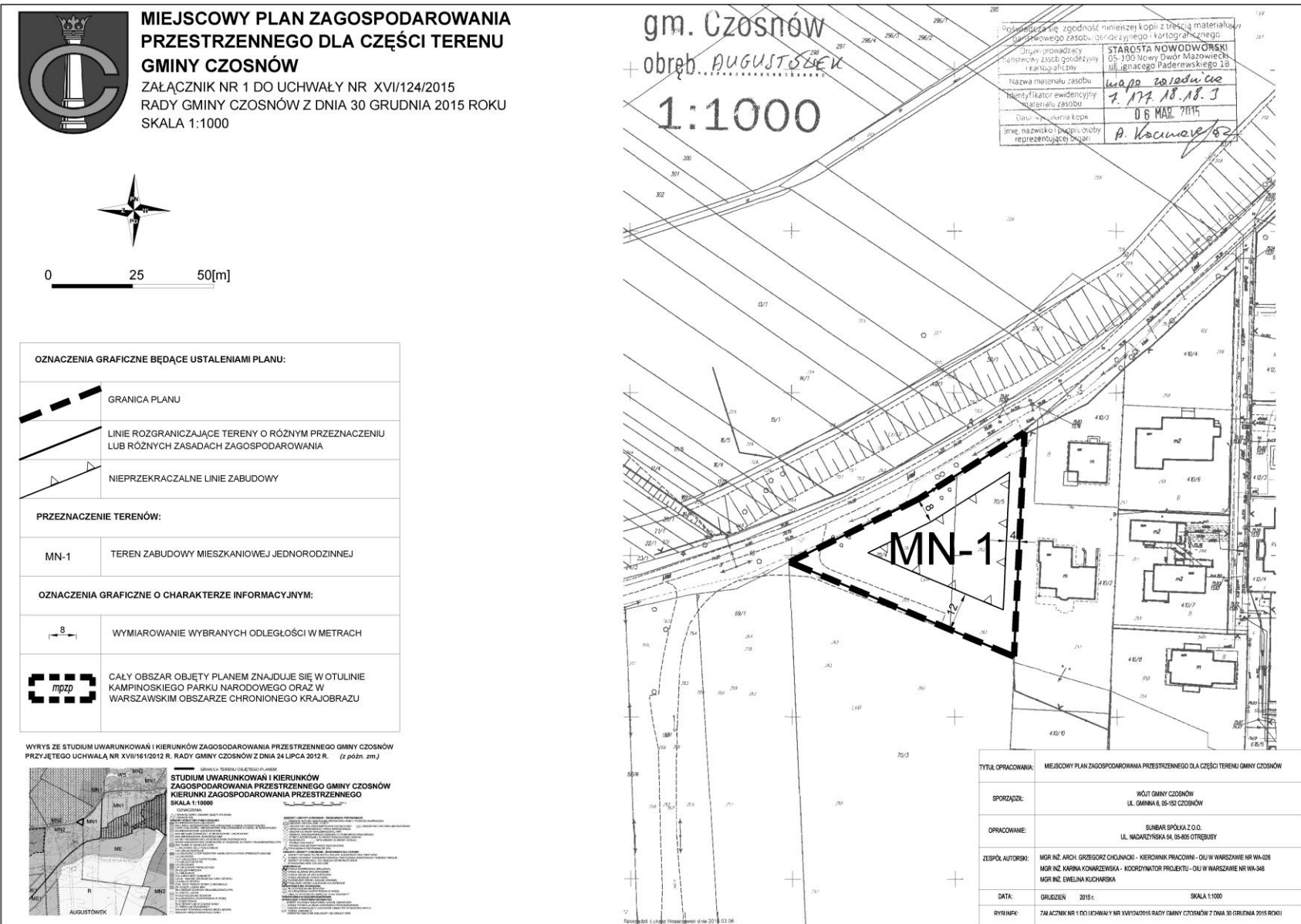
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 6. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czosnów:  
*Mirosław Bielecki*



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/124/2015  
Rady Gminy Czosnów  
z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu Gminy Czosnów**

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu ( Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.<sup>1</sup>) Wójt Gminy Czosnów ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.<sup>2</sup>) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Czosnów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada 2015 r. do 3 grudnia 2015 r. W dniu 3 grudnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 18 grudnia 2015 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

3. Rada Gminy Czosnów stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów nie złożono żadnych uwag.

<sup>1</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. 2013 r. poz. 1238, Dz. U. z 2014 r. poz. 587, 850, 1101, 822, 1133, Dz. U. 2015 r. poz. 200, 277, 774, 1045, 1211, 1223, 1265, 1434, 1590, 1642, 1688, 1936.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/124/2015  
Rady Gminy Czosnów  
z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Czosnów oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.<sup>1</sup>), Rada Gminy Czosnów postanawia, że:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, nie wpływają na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, tym samym

<sup>1</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.