



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 listopada 2016 r.

Poz. 9725

UCHWAŁA NR XXIX/212/2016 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 4 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr XXIV/268/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów zmienionej uchwałą Nr XXVII/205/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 sierpnia 2016 roku, 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 2012r.²⁾, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów - etap I, zwany dalej planem.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) 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;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: zasad ochrony 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, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

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

- 1) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub tą, dla której wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 4) **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;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **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 terenu;
- 7) **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 terenu;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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;

- 11) **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) przebiegi dróg rowerowych;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
- 6) strefa od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 7) wymiarowanie wybranych odległości w metrach;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

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

§ 5. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **13**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczony symbolem **MNE-1**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW-1**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** o numerach **1** i **2**;
- 5) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone symbolem **P** o numerach od **1** do **3**;
- 6) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem **UP-1**;
- 7) tereny rolne, oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** do **6**;
- 8) tereny rowów odwadniających, oznaczone symbolem **WR** o numerach od **1** do **3**;
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL** o numerach od **1** do **11**;
- 10) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczone symbolem **KDS** o numerach od **1** do **3**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **6**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** o numerach od **1** do **17**.

2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenów drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczone symbolami: **KDS-1**, **KDS-2**, **KDS-3**, jako tereny przeznaczone do realizacji drogi krajowej S7.

3. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**, 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 rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** 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.

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

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

a) dopuszcza się realizację reklam na terenach oznaczonych symbolami: **U**, **UP** i **P** wyłącznie w formie:

- tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, umieszczanych w obrębie elewacji budynków, pokrywających maksymalnie 25% powierzchni wszystkich elewacji budynku, na którym są umieszczane,
- wolnostojących pylonów, znaków graficznych,
- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków,

b) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. a zabrania się realizacji reklam,

c) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MNE**, **MW**, **U**, **P**, **UP**, **R** :

- wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,
- wyłącznie w formie: tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m², umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków, a na terenach oznaczonych symbolami: **U** i **P** również jako wolnostojących pylonów, znaków graficznych,

d) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. c zabrania się realizacji szyldów;

2) następujące zasady realizacji ogrodzeń:

a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych, żelbetonowych wyłącznie w formie: słupów, cokołów, fundamentów,

b) 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 migrację małych zwierząt,

c) w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych, pozbawionych podmurówki.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:

a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego,

c) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów odzwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

d) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi,

e) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczony symbolem **MNE-1** należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

- b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW-1** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) tereny rolne oznaczone symbolem **R**, na których dopuszczona jest zabudowa zagrodowa należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w zakresie ochrony powietrza:
- a) 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,
 - b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody w obszarze planu:

- 1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 3) dla terenów wymienionych w punktach 1 i 2 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych;

§ 8. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków o numerach: 54-64/4, 54-64/11 i 54-64/14, zgodnie z rysunkiem planu, w których wszelkie działania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) rodzaju i spadku dachu;
- 2) zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające danego terenu,
 - b) remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;
- 3) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w tym w zakresie: przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
- 4) dla istniejących budynków spełniających ustalenia planu dopuszcza się: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;

- 5) na działkach budowlanych położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: **MN**, **MNE**, **MW**, **U**, **P** i **UP** dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
 - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
 - b) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej, a także wydzielen na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDS**, **KDD** i **KDW**, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających ustaleń planu, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie,
 - e) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m.

§ 10. 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 położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - minimalnie 70°;
- 4) ustalenia zawarte w punktach 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojeżdża i dojazdy.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której:
 - a) zakazuje się realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków oraz odtworzenie budynków w przypadku ich zniszczenia;
- 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.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania ponadlokalne obszaru planu zapewnia droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem **KDS**;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi serwisowe w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem **KDS**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami **KDD** oraz drogi wewnętrzne.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla hoteli, moteli, obiektów turystycznych z bazą noclegową minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych;
- 6) dla banków, usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
- 8) dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, instytucji naukowych i badawczych minimum 3 miejsca do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 9) dla przedszkoli, żłobków minimum 3 miejsca do parkowania na 100 dzieci;
- 10) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
- 11) dla stacji paliw innych niż stacje LPG minimum 2 miejsca do parkowania na jeden dystrybutor;
- 12) dla funkcji usług sportu i rekreacji minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie;
- 13) dla pozostałej zabudowy usługowej minimum 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 14) dla zabudowy produkcyjnej minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc pracy;
- 15) dla składów, magazynów, hurtowni minimum 5 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej zabudowy.

3. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

4. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

5. Ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL**, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
- 4) dopuszcza się realizację ujęć wód na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych oraz zabudowy zagrodowej i rolniczej;
- 5) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz zawartości osadników oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki do oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, za wyjątkiem drogi ekspresowej, do ziemi, poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 2) dla terenów utwardzonych: drogi ekspresowej, placów postojowych, składowych, przemysłowych, baz transportowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** lub 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;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalany w piecach niskoemisyjnych;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:

- 1) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.

10. Gospodarowanie odpadami należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

§ 15. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: MN, MNE, MW, U, P i UP – 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN o numerach od 1 do 11 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniająca: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **11** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

- 4) dla fragmentu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-10**, znajdującego się w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§6 pkt 2 lit. c** oraz w **§11 pkt 1**;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
 - e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1200 m² dla budynków wolnostojących,
 - 800 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 20 m dla budynków wolnostojących,
 - 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 6 lit. a**;
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN-12, MN-13, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN-12**, **MN-13** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
- e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 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 – 11m,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1000 m² dla budynków wolnostojących,
 - 800 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 20 m dla budynków wolnostojących,
 - 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 5 lit. a**;7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonego symbolem MNE-1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczony symbolem **MNE-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
- 4) dla fragmentu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MNE-1** znajdującego się w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują ustalenia zawarte w **§6 pkt 2 lit. c** oraz w **§11 pkt 1**;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 2400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 6 lit. a**;
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem MW-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w liniach rozgraniczających terenu jako kompleksu zabudowy wielorodzinnej o ujednocionej architekturze budynków,
 - b) dopuszcza się usługi wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
- 4) fragment terenu oznaczonego symbolem **MW-1** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 2,7,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
 - e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, garażowego – 11,5 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - f) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 11m,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- h) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10°;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt **6 lit. a**;
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 20. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U o numerach 1 i 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej lub jako jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku usługowego, mieszkalnego;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U** o numerach **1 i 2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,8,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dachy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10°,
 - dopuszcza się dachy krzywiznowe;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt **5 lit. a**;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych symbolem P o numerach od 1 do 3 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna,
 - c) składy, magazyny;
- 2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem **P** o numerach od **1** do **3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
 - e) maksymalna wysokość budynku – 12,5 m,
 - f) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 12,5 m,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dachy o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 4 lit. a**;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek budowlanych prostopadłych do osi drogi krajowej nr 7 zlokalizowanej poza obszarem planu w postaci pasa o szerokości minimum:
- a) 5 m dla działek, których szerokość frontu nie przekracza 100 m,
 - b) 10 m dla pozostałych działek;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.
- § 22.** Dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem UP-1 ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usług publicznych w zakresie nauki,
 - b) uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach zabudowy usług publicznych lokalizowanych na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku usługowego;
 - 3) teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
 - 4) dla fragmentu terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP-1** znajdującego się w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują ustalenia zawarte w **§6 pkt 2 lit. c** oraz w **§11 pkt 1**;

5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,4,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 6 lit. a**;8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§12**;9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§13**.

§ 23. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem R o numerach od 1 do 6 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny rolne,
- b) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące wyłącznie w zabudowie zagrodowej,
- b) dopuszcza się budynki: garażowe, gospodarcze, w tym: inwentarskie, związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym;

3) tereny rolne oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** do **6** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;4) dla fragmentów terenów rolnych oznaczonych symbolem **R** o numerach **1, 2, 5** znajdujących się w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§6 pkt 2 lit. c** oraz w **§11 pkt 1**;5) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **R-1** i **R-5** położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;

6) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,4,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

f) dachy:

- na budynkach mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- na pozostałych budynkach – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej - 3000 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej i warunki parkingowe zgodnie z §12;
- 9) obsługę działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 24. Dla terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem WR o numerach od 1 do 3 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: rowy odwadniające;
- 2) tereny rowów odwadniających oznaczone symbolem **WR** o numerach od **1** do **3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację systemu odwadniającego nadmiar wód gruntowych w postaci: rowów odkrytych, rurociągów oraz przepustów na rowach,
 - b) poszczególne urządzenia muszą być realizowane w kolejności zapewniającej ciągłość systemu,
 - c) dopuszcza się realizację przejazdów i przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód w systemie odprowadzającym nadmiar wód;

§ 25. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami ZL o numerach od 1 do 11 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL** o numerach od **1** do **11** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2;
- 3) fragment terenu oznaczonego symbolem **ZL-11** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6** oraz fragmentów terenów oznaczonych symbolami: **ZL-8, ZL-10** położonych w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują ustalenia zawarte w §6 pkt 2 lit. c oraz w §11 pkt 1;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów lasów zgodnie z §12.

§ 26. Dla terenów drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonych symbolem KDS o numerach od 1 do 3, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczone symbolem **KDS** o numerach od **1** do **3** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentów drogi zlokalizowanych w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - dla terenu **KDS-1** od 0 m do 213 m,
 - dla terenu **KDS-2** od 0 m do 206 m,
 - dla terenu **KDS-3** od 0 m do 55 m,
- b) skrzyżowania bezkolizyjne z drogami zbiorczymi,
- c) realizacja miejsca obsługi podróżnych ze stacją paliw w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **KDS-2**,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD o numerach od 1 do 6, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** o numerach od 1 do 6 położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDD-1** – od 10 m do 30 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-2, KDD-4, KDD-5** – 10 m,
 - **KDD-3** – od 8 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-6** – 8 m,
 - b) dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających równej lub większej niż 10 m obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
 - c) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m mogą być urządzone jako ciągi pieszo-jezdne bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
 - d) ustala się realizację drogi rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonej symbolem **KDD-3**,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

§ 28. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW o numerach od 1 do 17, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach od 1 do 17 położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 2;
- 3) fragment drogi oznaczonej symbolem **KDW-3** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-14, KDW-16** – 8 m,
 - **KDW-4** – od 8 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-5, KDW-7, KDW-10** – 6 m,

- **KDW-6** – od 5 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-8, KDW-17** – 5 m,
 - **KDW-9** – od 6 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW - 11** – od 5 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-12** – od 7,5 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDW-13** – 7 m,
 - **KDW-15** – od 8 m do 9 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-10** nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszko-jezdných bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29. 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., zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7 – część I, zatwierdzonego uchwałą Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002 r., oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§ 31. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czosnów:
Mirosław Bielecki

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250.

²⁾ Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/212/2016
Rady Gminy Czosnów
z dnia 04 października 2016 r.**

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXIX/212/2016 z dnia 04 października 2016 roku		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYKAZ UWAG WNIESIONYCH PODCZAS PIERWSZEGO WYŁOŻENIA										
1.	08.03.2016	Anna, Grzegorz Bliźniuk	Prośba o przekształcenie dróg prywatnych KDW-15 i KDW-13 na drogi gminne KDD.	Dotyczy projektowanych dróg wewnętrznych KDW-15 i KDW-13	Tereny dróg wewnętrznych KDW-15 i KDW-13	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Nie ma konieczności przekształcania projektowanych dróg wewnętrznych na drogi publiczne. Projektowane drogi KDW-15 i KDW-13 nie stanowią głównego układu komunikacyjnego dla nowego osiedla ale jedynie dojazd do prywatnych posesji.
2.	24.03.2016	Tadeusz Mróz	zagospodarowania Gminy Czosnów działek nr 367/1, 367/2, 367/3 jako siedlisko rolnika tworzone w latach 1983-2005. Działki nr 289/4, 290/4 i 290/6 zostały połączone i powstała działka nr 367, która następnie została podzielona na działki nr 367/1, 367/1, 367/3 i działka nr 367/4 przeznaczona na poszerzenie drogi gminnej. Urząd Gminy Czosnów podając w uzasadnieniu decyzji nr 55/92 z dnia 04.03.1992 r., że „Budowa ogrodzenia powstaje w ramach budowy siedliska rolnika” potwierdza zatwierdzenie i ustanowienie siedliska.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 367/1, 367/2, 367/3	Częściowo: MN-3, U-1, ZL-11	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	W projekcie planu, zgodnie z obowiązującym Studium, nieruchomości przeznaczono częściowo na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz terenu leśnego. Tereny leśne wyznaczone zostały na gruntach leśnych (zgodnie z ewidencją gruntów). Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>nie może naruszać ustaleń studium</u> . W celu przeznaczenia działki zgodnie z uwagą konieczna jest uprzednia zmiana Studium.

			Stan faktyczny widniejący na załączonej mapie zasadniczej uzyskanej w składnicy map Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim obrazujące dokonane inwestycje o dużej wartości nie da się cofnąć, gdyż powstały zgodnie z obowiązującym prawem.							
3.	13.04.2016	Magdalena i Hubert Struś	Właściciele działek i współwłaściciele dróg, w tym w 50% udziału w 3 m drodze 2/29 na całej długości. Łącznie ponad 10,123 m ² + drogi. W 2014 r. działki zostały utworzone decyzją nr 115/2014 w 2014.04.30 Plan zagospodarowania i tekst otrzymaliśmy 5.06.2014. Dnia 2.09.2014 otrzymaliśmy pozytywną decyzję BI.6724.23.2014 o utworzeniu siedliska. W 2015 roku złożyliśmy wszystkie dokumenty do utworzenia i ogrodzenia siedliska i złożyliśmy zgłoszenie o rozpoczęciu budowy dużego domu z 3 zjazdami. Dnia 2015.11.13 otrzymaliśmy prawomocne zezwolenie na budowę. <u>Aktualnie wyłożony projekt MPZP w obrębie działek jest niedopuszczalny i nie wyrażona jest na niego zgoda.</u> Działki i drogi były wytyczone zgodnie z prawem w 2014. Działki 2/24, 2/25, 2/26 są już ogrodzone, a budowa domu ma być zakończona do końca 2016 roku. Pozostałe uwagi są opisane w załączniku. Dodatkowo załączono decyzję Gminy Czosnów, zgłoszenie o rozpoczęciu prac budowlanych i mapy z naniesionymi już istniejącymi budynkami.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 2/24, 2/25, 2/26 i 2/9, 2/29 (drogi), położonych w obrębie Izbabelin Dziekanówek	Częściowo: MN-5, KDD-4, KDD-5, KDW-12, KDW-13, KDW-15	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona poprzez przesunięcie projektowanej drogi KDD-4. Droga ta jest niezbędna w celu prawidłowej obsługi nowego osiedla, a projektowana szerokość 10 m dla drogi publicznej klasy dojazdowej wynika z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową przesunięcie drogi jest możliwe tylko częściowo.
4.	15.04.2016	Właściciele działki ew. 2/9	Wnioskowana zmiana kwalifikacji drogi na działce ew. 2/9 na odcinku od hydrantu w kierunku ulicy Lasek Brzozowy z KDD na KDW. Droga ta nie spełnia celu strategicznego gdyż dojazd pomiędzy miejscowościami Pieńków oraz Izbabelin Dziekanówek zapewnia już w pełni ul. Modlińska, tzw. Opaska	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 2/9 położonej w obrębie Izbabelin Dziekanówek, ulica Górka Dziekanowska	KDW-13	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Projektowana droga publiczna KDD-4 stanowi podstawowe połączenie miejscowości Łomna Las i Izbabelin-Dziekanówek. Jest to droga niezbędna do prawidłowej obsługi nowego osiedla, projektowana szerokość 10 m dla drogi publicznej klasy dojazdowej wynika z rozporządzenia w sprawie

		<p>drogi ekspresowej E7. W planach GDDKiA ul. Modlińska zostanie jeszcze dodatkowo poszerzona. W proponowanym przez Gminę kształcie droga w odcinku od hydrantu od ul. Lasek Brzozowy w szerokości 7m dodatkowo z bardzo ciasnymi i ostrymi zakrętami uniemożliwiający swobodny ruch pojazdów mechanicznych, stanowić będzie olbrzymie zagrożenie dla użytkowników drogi jak również mieszkańców i właścicieli budynku ul. Górka Dziekanowska 15, numer działki 2/11.</p> <p>Na skrzyżowaniu drogi Lasek Brzozowy i Górka Dziekanowska umiejscowione są budynki wielorodzinne, zamieszkałe przez wiele rodzin (łącznie 25 osób). Zagęszczenie mieszkańców jak również pojazdów na tym odcinku jest bardzo duże. W ostatnim czasie gmina wydając pozwolenie na budowę i tym samym ogrodzenie na działce numer 15-2/5 ograniczyła szerokość drogi do 7 metrów.</p> <p>W tym odcinku brak jest możliwości wygospodarowania miejsc parkingowych, ścieżki dla pieszych oraz ścieżki rowerowej, co zwiększa znacząco ryzyko wypadku, a przez to niebezpieczeństwo dla ww. rodzin.</p> <p>Prowadzenie drogi od Pieńkowa – KDD (10 m) następnie od hydrantu do skrzyżowania z ulicą Lasek Brzozowy jako KDD (7 metrów) i dalej KDD (10 metrów) ulicą Lasek Brzozowy jest pozbawione realizacji celu publicznego.</p> <p>Zaprojektowanie drogi gminnej KDD na działce ew. 2/9 w planie MPZP jest dla właścicieli niezrozumiałe z uwagi na fakt, iż działka 2/9 i zarazem ul. Górka Dziekanowska zostanie w ten sposób podzielona na trzy części tj. drogę KDW-13 (droga prywatna) następnie KDD – droga gminna i dalej KDW-15 (droga</p>							warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>prywatna). Właściciele nie zgadzają się na podział drogi działki nr ew. 2/9 w taki sposób z uwagi na wyżej przywołane argumenty.</p> <p>W załączeniu mapa z oznaczeniem dróg i działek zgodnie z załączonym planem MPZP.</p>							
5.	15.04.2016	Beata Mróz	<p>W projekcie wyłożonego planu działka nr 368 położona jest na terenie oznaczonym symbolem R-5, ZL-9, ZL-10, a działka o nr ew. 367/4 ma przeznaczenie pod drogę KDD-4.</p> <p>Dla terenu R-5, ZL-9, ZL-10 w zakresie działki o nr ew. 368 wniesiono o:</p> <p>1. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w różnych jej częściach (styki działek rolnych z leśnymi) w taki sposób aby możliwość zabudowy siedliskowej na działce nr 368 była jak największa – według bowiem wyrysów z projektu planu w przedstawionej do wglądu wersji, wynika, że ściana lasu znajduje się dalej niż 12 metrów, co powoduje, że poszczególne części działki o nr 368 choć mają w planie przeznaczenie R, to nie mogą mieć w tych częściach wykorzystania siedliskowego, tj. zabudowy zgodnej z planem. Każdy metr ma znaczenie w związku z zaznaczeniem na planie „nieprzekraczalnej linii zabudowy”. Odnotowania wymaga fakt, że złożony w dniu 12 maja 2014 r. wniosek, który jest podtrzymany i ponowiony, w zakresie przeznaczenia tego terenu – rolne fragmenty działki 368 – pod zabudowę mieszkaniową nie został w projekcie uwzględniony. Wobec powyższego do tekstu tej uwagi załączam mapę ewidencyjną w skali 1:2000 z wnioskiem o bardzo precyzyjne określenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (na całej linii</p>	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 368 i 367/4, położonych w obrębie 0029 Pieńków	Dz. nr ew. 368 – częściowo: R-5, ZL-9, ZL-10 Dz. nr ew. 367/4 – KDD-4	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	<p>Uwzględniona w części dotyczącej nieprzekraczalnych linii zabudowy.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia szerokości drogi publicznej. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie, najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi dojazdowej wynosi 10 m.</p>

			<p>szerokości i długości działki o nr 368). Wnioskowane przeanalizowanie zaznaczonej w projekcie wyrys planu granic działek rolnych i leśnych, też nieużytków w ramach działki nr 368, gdyż w wyrysie planu wystąpiło nadmierne okrojenie w stosunku do przebiegu granic wynikającej z załączonego wyrys z mapy ewidencyjnej.</p> <p>2. W zakresie drogi KDD-4 (ul. Szeroka) wnioskowane pozostawienie tej drogi w jej dotychczasowej szerokości, tj. 6 metrów. Wobec nie odrolnienia działek leżących w jej bezpośrednim sąsiedztwie, m.in. działek o nr 368, 498, 334 itp. (prawa strona ulicy Szerokiej) pozostaje ona drogą dojazdową od gruntów rolnych i nie ma uzasadnienia gospodarczego i społecznego dla poszerzenia jej do szerokości 10 metrów.</p> <p>W załączeniu mapa ewidencyjna oraz wnioski do mpzp z maja 2014 r.</p>							
6.	15.04.2016	Beata Mróz	<p>W projekcie wyłożonego planu działka nr 367/1 położona jest na terenie oznaczonym symbolem U1 – teren zabudowy usługowej, którego przeznaczenie, zgodnie z §3 pkt 9 i 10 w zw. Z §20 projektu planu (ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U o numerach 1 i 2).</p> <p>W treści projektu uchwały użyto, w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu U1 pojęć „zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych” co może rodzić problemy interpretacyjne. Czy w zwrocie „zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych” mieści się handel detaliczny i hurtowy czy nieuciążliwa działalność produkcyjna? Wniosek o zapisy, które nie będą budzić wątpliwości organów administracji budowlanej, a także o to aby na wnioskowanym terenie</p>	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 367/1, położonej w obrębie 0029 Pienków	U1 i częściowo ZI-11	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	<p>Uwzględniona w części dotyczącej nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz realizacji zabudowy bliźniaczej.</p> <p>Zgodnie z projektem planu na terenie oznaczonym symbolem U1 może zostać zrealizowana zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych. Wymienianie wszystkich usług jakie mogą zostać zrealizowane w ramach zabudowy usługowej może spowodować niewymienienie tych usług, które obecnie nie istnieją, a pojawią się w przyszłości, co w konsekwencji może uniemożliwić realizację danej usługi przez inwestora. W związku z powyższym nie jest wskazane wymienianie i precyzowanie rodzajów usług dopuszczonych na terenie U-1.</p>

			<p>do tekstu tej uwagi załączono mapę ewidencyjną z wnioskiem o bardzo precyzyjne określenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (12 metrów od lasu) na całej linii szerokości działki o nr 367/1.</p> <p>2. Wnioskowana możliwość realizacji na terenie U1, w zakresie uzupełniającego przeznaczenia terenu (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), także zabudowy bliźniaczej. Obecnie mowa jest o budynku wolnostojącym – wniosek dotyczy jednego budynku na działce w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>3. Na obszarze objętym projektem planu jw. Obowiązuje mpzp gminy Czosnów, uchwalony uchwałą nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r., w którym wnioskowana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem UR (usługi rzemiosła) – w części do ok. 80 metrów od pasa drogowego drogi krajowej nr 7, w pozostałej części pod tereny rolne (oznaczone na rysunku planu symbolem R). Wnioskowane, aby w odniesieniu do terenów, które w planie uchwalony w 2003 r. miały już przeznaczenie usługowe nie stosować stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem nowego planu, a ewentualnie naliczenie stawki procentowej stosować wyłącznie do części odrolnionej nowym planem. W projekcie wyłożonego do publicznego wglądu planu dla terenu U1 ustalono stawkę procentową, podczas gdy, w stosunku do planu</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			obowiązującego przeznaczenie nieruchomości nie zmienia się w sposób, który spowoduje wzrost jej wartości w odniesieniu do całej działki (odrolnieniu podlega tylko część działki o nr ew. 367/1). W świetle aktualnego zapisu projektu planu nie ma gwarancji, że w przypadku zbycia całej działki na cele usługowe, opłata taka nie zostanie naliczona. Wnioskowane doprecyzowanie zapisu projektu tekstu w ww. zakresie							
7.	19.04.2016 (data wysłania: 14.04.2016)	Izabela Młodkowska	Teren obejmujący nieruchomości wnioskującej oznaczony na rysunku planu jako R-5 sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi na rysunku planu jako MN-15, MN-5 oraz MN-3 i dalej za nimi, w dalszym sąsiedztwie, z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE. Propozycja przeznaczenia nieruchomości w planie pod zabudowę mieszkaniową, jak dokonano tego w stosunku do terenów sąsiadujących z terenem R-5 i oznaczono go na rysunku planu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 335, 498/3, 498/4, 498/5, 498/6, 498/7, 498/8 położonych w miejscowości Pieńków	Częściowo: R-5, ZI-9 i ZL-10	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Nieruchomości stanowią fragment terenu rolnego (R-5) oraz terenów leśnych (ZI-9 i ZL-10). Nie sąsiadują natomiast z terenami zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości zostały przeznaczone na cele rolne i leśne. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>nie może naruszać ustaleń studium.</u>
8.	19.04.2016 (data wysłania: 14.04.2016)	Maciej Młodkowski	Teren obejmuje działki oznaczone jako R-5 sąsiaduje na rysunku planu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi na tym rysunku jako MN-15, MN-5 oraz MN-3 i dalej za nimi, w dalszym sąsiedztwie, z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE. Propozycja aby nieruchomości przeznaczono w planie pod zabudowę mieszkaniową, jak dokonano tego w stosunku do terenów sąsiadujących z terenem R-5 i oznaczono go na rysunku planu jako teren zabudowy	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 331/2, 332/2, 498/1, 498/2 położonych w miejscowości Pieńków.	Częściowo: R-5, ZI-9 i ZL-10	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Nieruchomości stanowią fragment terenu rolnego (R-5) oraz terenów leśnych (ZI-9 i ZL-10). Nie sąsiadują natomiast z terenami zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości zostały przeznaczone na cele rolne i leśne. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>nie może naruszać ustaleń studium.</u>

			mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE.							
WYKAZ UWAG WNIESIONYCH PODCZAS DRUGIEGO WYŁOŻENIA										
9.	20.06.2016	Józef Kempisty i Barbara Kempista Anna Chomicz	Prośba o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i rekreacyjnych, na działki budowlane. Na działkach planowane jest postawienie domu rodzinnego. W rejonie tych działek powstało wiele domów i rezydencji (w załączeniu zdjęcia), do których doprowadzono pełne media (prąd, woda, kanalizacja, gaz).	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 264/4 oraz 264/5, Pieńków	R-1, częściowo KDW-6	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	W projekcie planu, zgodnie z obowiązującym Studium, działki nr 264/4 i 264/5 przeznaczono jako tereny rolne. Ponadto, działki te, znajdują się w strefie od granicy kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, na której zakazuje się realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>nie może naruszać ustaleń studium.</u>
10.	05.07.2016	Paweł Ryszkowski	1. KDW-13 – zmiana szerokości z 7 na 6 m. Droga obsługuje jedynie działkę należąca do wnioskodawcy, ma i będzie miała charakter ciągu pieszo-jezdnego, a szerokość 6 m jest tożsama z przebiegiem istniejącej drogi.	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 2/9 i 2/29, Izabelin-Dzieskanówek	Częściowo: KDD-4, KDW-13 i KDW-14 oraz MN-5	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Droga wewnętrzna będzie służyła obsłudze działek budowlanych i nowego osiedla jakie powstanie w tym rejonie. Ponadto dla fragmentu tej drogi została wydana decyzja wyrażająca zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj. teren drogi. Zmiana szerokości drogi spowodowałaby konieczność uzyskania ponownie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego.
11.	12.07.2016	Andrzej Majcher	Wniosek o zmianę projektowanego przyporządkowania (zdefiniowania) działek o numerach ewidencyjnych 327/10 i 327/11 jako terenów rolnych (przeznaczonych pod funkcję rolniczą) i przyporządkowanie (zdefiniowanie) tych działek w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ich rzeczywistą funkcją, jako terenów o zabudowie mieszkaniowej. <i>Uzasadnienie w treści uwagi.</i>	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 327/10 i 327/11, Pieńskóv	R-5	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Zgodnie z obowiązującym Studium, działki nr 327/10 i 327/11, przeznaczono jako tereny rolne, na których dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>nie może naruszać ustaleń studium.</u> W związku z powyższym nie ma możliwości zmiany przeznaczenia wnioskowanych działek na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zmiana taka byłaby możliwa po wcześniejszej zmianie Studium.
12.	20.07.2016	Paweł Ryszkowski	Prośba o zmianę wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej z 0,6 na 0,9 na obszarach objętych w planie	Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 2/4, 2/3, 2/10, 2/18 i 2/8, Izabelin-	Częściowo: MN-4, MN-6, MN-7, ZL-11, KDW-13, KDD-4, WR-2	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Przyjęte w Studium wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 70% i wysokości zabudowy na poziomie 11 m nie pozwalają na osiągnięcie wskaźnika

			symbolami MN-4, MN-6 i MN-7. Działki posiadają pełną obsługę komunikacyjną poprzez okalającą je w większej części już wybudowaną drogę. Przyszła zabudowa będzie wymagała minimalnych dojazdów i dojazdów do budynków. Wskaźnik 0,9 jest tożsamy ze wskaźnikiem w części obszaru MN1, a zmiany wskaźnika na przedmiotowych działkach nie będą kolidowały z ustaleniami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów.	Dziekanówek						intensywności zabudowy 0,9. W związku z powyższym w planie miejscowym musi zostać utrzymany maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,6.
13.	20.07.2016	Beata Mróz	W projekcie wyłożonego planu działka nr 367/3 położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, którego przeznaczenie określono w §16 projektu planu (ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN o numerach 1 i 24). Dla terenu MN3 w zakresie działki o nr ew. 367/3 wnioski o: zmianę ustaleń szczegółowych zawartych w §16 pkt 5 lit. a i b: <ul style="list-style-type: none"> • w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – zmiana z minimalnych 70% na minimalne 60% powierzchni działki budowlanej; • w zakresie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – zmiana z maksymalnych 20% na maksymalne 25-30% powierzchni działki budowlanej. 	Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 367/3, Pieńków	Częściowo: MN-3, ZL-11	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z obowiązującego Studium. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które w Studium zaliczono do terenów MN2, przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, jak ustalono w Studium. Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodnie z ustaleniami planu miejscowego ma stanowić teren, który może zostać zabudowany budynkami. Pozostałe 10% terenu będą stanowiły dojścia, dojazdy, place parkingowe i inne powierzchnie utwardzone lub pod budowlami niezbędne w zagospodarowaniu działki. Tym samym nie ma możliwości zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy.
14.	20.07.2016	Beata Mróz	Uwaga dotycząca pojęcia „zabudowa usługowa w zakresie	Dotyczy działki o numerze	Częściowo: U-1, ZL-11	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Zgodnie z projektem planu na terenie oznaczonym

			<p>usług nieuciążliwych".</p> <p>W projekcie wyłożonego planu działka nr 367/1 położona jest na terenie oznaczonym symbolem U1 – teren zabudowy usługowej. W treści projektu uchwały użyto, w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu U1 pojęcie „zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych” co może rodzić problemy interpretacyjne. Czy w zwrocie „zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych” mieści się handel detaliczny i hurtowy czy nieuciążliwa działalność produkcyjna?</p> <p>Zarządzenie Nr47A/2016 Wójta Gminy Czosnów z dnia 6 maja 2016 r. nie rozstrzyga tych wątpliwości w zakresie ujęcia w ramach usług handlu detalicznego i hurtowego czy nieuciążliwej działalności produkcyjnej.</p> <p>Wniosek o takie zapisy, które nie będą budzić wątpliwości organów administracji budowlanej, a także o to, aby na wnioskowanym terenie dopuszczony był i handel detaliczny, i hurtowy oraz nieuciążliwa działalność produkcyjna.</p> <p>Wniosek o stworzenie takiej definicji pojęcia „zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych” możliwych do realizacji na terenie U1, aby nie było wątpliwości, że na tym Tereni możliwa jest realizacja wszystkich usług nieuciążliwych, nieuciążliwej działalności produkcyjnej i inne działalności (handel detaliczny i hurtowy), a także działalności innowacyjne, wynikające z dokonującego się postępu technologicznego, spełniające warunki określone planem i przepisami odrębnymi.</p> <p>Zmiana ustaleń szczegółowych zawartych w §20 pkt 4 lit. a, b i c: • w zakresie minimalnego</p>	ewidencyjnym 367/1, Pieńków						<p>symbolem U1 może zostać zrealizowana zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych.</p> <p>Zgodnie z §3 projektu planu, przez usługi nieuciążliwe należy 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. Przedsięwzięcia, o których mowa powyżej są wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p>
					-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	<p>Wymienianie wszystkich usług jakie mogą zostać zrealizowane w ramach zabudowy usługowej może spowodować niewymienienie tych usług, które obecnie nie istnieją, a pojawiają się w przyszłości, co w konsekwencji może uniemożliwić realizację danej usługi przez inwestora. W związku z powyższym nie jest wskazane wymienianie i precyzowanie rodzajów usług dopuszczonych na terenie U-1.</p>	
					-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	<p>Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z obowiązującego Studium.</p>	

			<p>wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – zmiana z minimalnych 30% na minimalne 10-15%</p> <p>• w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – zmiana z 1,5 na 2,2</p>				Częściowo uwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo uwzględniona	<p>Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.</p> <p>Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy na 2,2.</p> <p>Przyjęte w Studium wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na 30%, powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej na 60% oraz wysokości zabudowy na 12 m, nie pozwalają na osiągnięcie wskaźnika intensywności zabudowy 2,2, a jedynie na 1,8, co zostało uwzględnione.</p>
--	--	--	---	--	--	--	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/212/2016
Rady Gminy Czosnów
z dnia 4 października 2016 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 2016 r. poz. 778 ze zm.¹⁾), Rada Gminy Czosnów postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 446) - zadania własne Gminy Czosnów, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Czosnów odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.²⁾), poprzez:

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

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

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

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

- 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Czosnów z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 21,3 mln złotych.
- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Czosnów na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść około 5,3 mln złotych.

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 938, 1646, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, Dz. U. z 2015 r. poz. 238, 532, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1269, 1358, 1513, 1830, 1854, 1890, 2150, Dz. U. z 2016 r. poz. 195, 1257.