



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 kwietnia 2017 r.

Poz. 3471

UCHWAŁA NR XXXV/272/2017 RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 27 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. 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) w związku z uchwałą IX/60/2015 z dnia 14 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów, 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) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) granicę obszaru Natura 2000 „Forty Modlińskie”;
- 2) granice administracyjne;
- 3) granicę strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205;
- 4) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci poniżej 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, zadaszeń dojsć do budynków,
 - b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 9) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
- 3) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 8) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;

- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 10) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

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

- 1) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg maksymalnie na 1,8 m,
 - b) od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych zakaz budowy ogrodzeń z betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z blachy,
 - d) maksymalną wysokość cokołu na 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt,
 - e) sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem lit. f, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 8 planu.

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych.

2. W zakresie realizacji tablic reklamowych, ustala się:

- 1) maksymalną wielkości 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 3,5 m;
- 2) poszczególne wymiary liczone jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na części obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie obszaru Natura 2000 „Forty Modlińskie”.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

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

§ 12. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów MN1 na 1000 m²,
- b) dla terenów MN2 na 1200 m²,
- c) dla terenów U/P na 3000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,
- b) dla terenów U/P na 50,0 m;

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

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L i D oznaczonych symbolem odpowiednio KDL, KDD.

§ 15. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Prostą oznaczoną symbolem KDL 1 oraz drogę powiatową nr 2405W znajdującą się poza obszarem objętym planem.

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

a) dla terenów MN1, MN2, R minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla terenów U/P minimum:

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów produkcyjnych,

c) dla terenów E minimum 1 miejsce.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 17.1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

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

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

§ 19. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 8.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 20. Budowę: obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych; dróg wewnętrznych; ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych; ścieżek rowerowych; oświetlenia; traktuje się jako jego zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń § 22, na:

- 800 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy wolno stojącej w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
- 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
 - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń § 22, na:
 - 800 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy wolno stojącej w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
 - 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.
- 6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,5 m,

- c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń § 22, na 3000 m²;
- 4) dopuszczenie budowy stacji transformatorowej elektroenergetycznej 110/15 kV;
- 5) pasy zieleni wzdłuż granic działek prostopadłych do drogi krajowej S7 o szerokości minimum 5,0 m dla działek o szerokości frontu działki poniżej 100 m oraz pasy zieleni o szerokości minimum 10,0 m dla działek o szerokości frontu działki powyżej 100 m, o następujących zasadach zagospodarowania:
- a) zastosowanie wszystkich pięter roślinności,
 - b) udział w drzewostanie minimum 40% roślin zimozielonych,
 - c) zakaz budowy tablic reklamowych,
 - d) zakaz budowy miejsc do parkowania.

2. Dla terenów U/P5, U/P6 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy D a po przebudowie drogi krajowej nr 7 również z dróg serwisowych zlokalizowanych w terenach komunikacji oznaczonych symbolem KD.

3. Dla terenu U/P4 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy D a po przebudowie drogi krajowej nr 7 również z dróg serwisowych drogi krajowej nr 7 znajdujących się poza planem.

4. Dla terenów od U/P1 do U/P4, U/P6 szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2;
- 4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) zakaz budowy budynków;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust 2.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się:

1. przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);
2. szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 do 33,0 m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
 - 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1 zmienna od 10,0 do 14,3 m,
 - b) dla terenu KDD3 zmienna od 10,0 do 20,0 m;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD2 w części na 5,0 m w granicach objętych planem oraz na 10,0 m.
 - b) dla terenów KDD4, KDD5, KDD6 na 10,0 m.
2. Dla terenu drogi KDD3 ustala się podłączenie do drogi serwisowej drogi krajowej.
3. Dla terenu drogi KDD1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 11 ust 2.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem KD1, KD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą i zarządzaniem ruchu drogowego;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem E1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, modernizacji lub przebudowy istniejących urządzeń;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 3 m,
 - c) dachy płaskie;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5;
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust 2 oraz § 12.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, U/P, w wysokości 30 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZL, KDL, KDD, KDW, KD, E w wysokości 0%.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§ 35. 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 XXXV/272/2017
Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 roku

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

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	3.01.2017	Agata i Marek Waselak	Dopuszczenie dla dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych minimalnej szerokości 4,5 m dla dróg istniejących nieoznaczonych na rysunku planu. Natomiast dla nowoprojektowanych dróg wewnętrznych - 5 m.	Dobrzyń dz. nr ew. 62/9, 62/10	MN2.7. R2		X			- uwaga bezprzedmiotowa - z zapisów planu, po korekcie porządkującej strukturę planu od strony prawnej, jasno wynika, że zapis dotyczący 5 m odnosi się do nowo wydzielanych dróg

2	5.01.2017	Agata i Marek Waselak	Dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejącej na działce własnej studni do czasu podłączenia sieci wodociągowej gminnej oraz uwzględnienie możliwości korzystania z przydomowej oczyszczalni ścieków do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej gminnej	Dobrzyń dz. nr ew. 62/9, 62/10	MN2.7. R2						- uwaga bezprzedmiotowa – przedmiotowe kwestie regulowane są przez § 26 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. a rozwiązania zastosowane w planie są z nimi zgodne
3	5.01.2017	Agata i Marek Waselak	Wykreślenie zapisu z rozdziału 8 par. 21 treści: „za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych”	Dobrzyń dz. nr ew. 62/9, 62/10	MN2.7. R2						- wykreślenie tego zapisu spowodowałoby wewnętrzną sprzeczność planu (i jego potencjalną niegodność z prawem) ponieważ oznaczałoby prawdopodobne dopuszczenie budowy jednorodzinnych budynków mieszkalnych na wszystkich terenach, bez względu na ich przeznaczenie
4	23.01.2017	Roland Borowski	Dopuszczenie dla dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu minimalnej szerokości na 5,0 m z wyjątkiem dróg wewnętrznych jednokierunkowych dla których dopuszcza się minimalną szerokość na 4,0m;	Dobrzyń dz. nr ew. 44	MN1.1; MN2.5;						- plan nie przesądza o organizacji ruchu, z pkt. ponadto przepisy odrębne dla ciągów pieszo-jezdných ustalają minimalną szerokość 5,0 m
5	23.01.2017	Roland Borowski	Wniosek o obniżenie stawki procentowej, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla terenów MN1, MN2 oraz U/P z 30% na 10%	Dobrzyń dz. nr ew. 44	MN1.1; MN2.5;						- jest to standardowa stawka stosowana na terenie całej Gminy

6	25.01.2017	Beata Stawiarska Paweł Stawiarski	Wniosek o obniżenie stawki procentowej, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego z 30% na 10%	Dobrzyń dz. nr ew.: 45/16, 45/17, 45/18, 45/19, 45/20, 45/21, 45/22, 45/23, 45/24, 45/25, 45/26, 45/27, 46/15, 46/16, 46/17, 46/18, 46/19, 46/20, 46/21, 46/22, 46/23, 46/24, 46/25, 46/26 oraz udział w wysokości 24/28 w drogach 45/15, 46/14, 45/30	MN2.4; MN2.5; KDW3; KDW4		X			- jest to standardowa stawka stosowana na terenie całej Gminy
7	25.01.2017	Elżbieta Stawiarska	Wniosek o obniżenie stawki procentowej, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego z 30% na 10%	Dobrzyń dz. nr ew.: 45/28, 45/29, 46/27, 46/28 oraz udział w wysokości 4/28 w drogach 45/15, 46/14, 45/30	MN2.5; KDW3; KDW4		X			- jest to standardowa stawka stosowana na terenie całej Gminy

Załączniki

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXV/272/2017
Rady Gminy Czosnów
z dnia 27 lutego 2017 roku

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.), Rada Gminy Czosnów postawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 2016 r. poz. 1870 ze zm.), poprzez:

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

3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Czosnów.

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

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

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

1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości 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 dziesięcioletniej około 3,2 mln złotych.

2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości 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 w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 3,3 mln złotych.