

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów, sporządzony jest na podstawie uchwały Nr XXX/183/2026 Rady Gminy Czosnów z dnia 23 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów.

Celem sporządzonego planu jest zmiana zapisów dotyczących lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, uchwalonym uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., na terenie opracowania znajduje się strefa U/P – tereny usługowo-produkcyjne, dopuszczające wiele rodzajów usług i działalności produkcyjnej z wykluczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży > 2000 m². Na ww. terenach obowiązują wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do górnej najwyższej krawędzi dachu; minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 30%; minimalna powierzchnia działki: 3000 m². Dodatkowo na każdej działce inwestycyjnej należy przewidzieć pasy zieleni min. 5 m wzdłuż granic działek prostopadłych do drogi krajowej nr 7 przy szerokości frontu działki > 100 m – pasy szerokości 10 m. Zapisy te uwzględniono w projekcie planu miejscowego.

Powierzchnia opracowania wynosi ok. 75 ha, teren jest częściowo zainwestowany.

Dotychczas, w granicach objętych niniejszym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów, uchwalony uchwałą nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r., zmieniony uchwałą nr VII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r. Zarówno przeznaczenie terenu jak i parametry i wskaźniki zabudowy nie ulegają zmianie względem obowiązującego dotychczas planu.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,

- urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
- b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązań problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony urządzeń melioracji,
- b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) obszar planu znajduje się w całości w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w części – w granicach obszaru Natura 2000 „Forty Modlińskie”, w związku z tym wprowadzono stosowne zapisy dot. nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- d) na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
- e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe wyznaczone w podkarpackim audycie krajobrazowym;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne, w związku z tym wyznaczono w planie granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - prowadzone w nich roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
- 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – w sporządzonym planie miejscowym zachowano przeznaczenie terenów - tereny produkcyjno-usługowe na obszarach w sąsiedztwie drogi S7;
- 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
- 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu znajduje się fragment strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205, w projekcie uwzględniono przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m; *ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;*
- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, *projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzono: zbieranie uwag, spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego i dyżur projektanta. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów, Radzie Gminy Czosnów celem jego uchwalenia;*
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami

sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację funkcji istniejących na terenach sąsiednich.

Projektowanie terenów pod lokalizację terenów produkcyjno-usługowych uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych. Sąsiedztwo drogi S7 predestynuje tereny sąsiednie do lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowych. Projekt planu nie zmienia przeznaczenia terenu, parametrów ani wskaźników zabudowy ustalonych w dotychczas obowiązującym planie.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czosnów za okres lipiec 2016 – sierpień 2023” sporządzonej w 2023 roku, przyjętej uchwałą Nr XLVIII/534/2023 Rady Gminy Czosnów z dnia 12 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów. W analizie wskazano na potrzebę korekt planów obowiązujących zgodnie ze zgłaszanymi wnioskami.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Czosnów do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.