

Uchwała Nr
Rady Gminy Izabelin
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Mościska Etap III część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) i art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Izabelin uchwała, co następuje:

- § 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska Etap III, część A, zwany dalej „planem”.
- § 2.** Podstawą sporządzenia niniejszego planu jest uchwała Nr XXXV/313/10 Rady Gminy Izabelin z dnia 10 lutego 2010 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III część A” - stanowiącego zmianę części „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III” zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr XXIV / 201 / 2004 z dnia 27 października 2004 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 285/2004 poz. 7762 z dnia 23 listopada 2004 roku oraz części „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap I – Mościska Przemysłowe” zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr XVIII / 161 / 08 z dnia 2 lipca 2008 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 162 z dnia 24 września 2008 roku poz. 5749.
- § 3.** Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach: od wschodniej granicy gminy Izabelin południową granicą działki o numerze ewidencyjnym 208 do wysokości

zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym 194, zachodnią granicą działki 194 do północnej linii rozgraniczającej ul. 3-go Maja., północną linią rozgraniczającą ul. 3-go Maja do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Estrady, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej ul. Estrady w kierunku południowym do południowo-wschodniego narożnika działki numer ewidencyjny 208.

§ 4. Integralną część planu stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska Etap III część A z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. W planie nie określa się (ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń):

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów na cele: U/MN – zabudowy usługowo – mieszkaniowej; KD(Z), KD(D) – dróg publicznych; WS – wód powierzchniowych.

§ 8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w §7 mają charakter informacyjny.

§ 9. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska Etap III część A, obejmujący obszar określony w § 3 niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najbliższe dopuszczalne usytuowanie zewnętrznych ścian budynków w stosunku do najbliższych linii rozgraniczających terenów, z wyłączeniem istniejącej zabudowy oraz takich elementów budynków jak: balkony, galerie, wykusze, loggie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, ryzality, przedsionki, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 10) działce budowlanej – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, nie będącą szyldem i tablicą informacyjną;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne graficzne lub tekstowe oznaczenie miejsca i zakresu prowadzenia działalności gospodarczej;
- 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na płaszczyźnie niosącą przekaz informacyjny prowadzonej działalności.

§ 10. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 2) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolami **KD(Z)** oraz **KD(D)**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 11. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W granicach planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 2) W granicach planu obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy (oznaczone odpowiednio na rysunku planu), które lokalizuje się w odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD(Z);
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogę publiczną - ul. Estrady (zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem);
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD(D);
 - d) 5 m od linii rozgraniczających teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
 - e) 4 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
 - f) 12 m po każdej ze stron od osi rurociągu naftowego DN 300 (strefy bezpieczeństwa);
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) ogrodzenia lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomość;
 - b) struktura ażurowa musi być usytuowana na wysokości minimum 0,6 m od poziomu terenu oraz stanowić musi minimum 25% powierzchni ogrodzenia przy czym udział procentowy należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej w świetle słupków ogrodzeniowych;
 - c) zasady określone w lit. b nie dotyczą ogrodzeń lokalizowanych od strony dróg publicznych klasy technicznej G i Z;
- 4) Zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych;
- 5) Ogrodzenia wzdłuż cieku wodnego (terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS) sytuować w odległości minimum 3 m ww. terenu;
- 6) Ustala się następujące zasady umieszczania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów:
 - a) nakazuje się rozmieszczenie nośników reklamowych w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie przekraczać 3 m²
 - c) wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych na balustradach balkonów i tarasów, na dachach budynków, na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, na latarniach ulicznych;
 - d) wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych wystających poza obrys budynku, na której jest umieszczona;
 - e) zezwala się na lokalizację tablic informacyjnych nie przekraczającej 1 m²;
 - f) zezwala się na lokalizację szyldów o powierzchni nie przekraczającej 2m².
- 7) Usuwanie drzew lub krzewów z części terenów zlokalizowanych pod liniami elektroenergetycznymi – zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz normami.

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Wynikające z istnienia Otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, rozporządzeniami wykonawczymi do ww. przepisów oraz Planem Ochrony ww. Parku;
- 2) W granicach planu w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, wskazuje się tereny przeznaczone na cele usługowo – mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN;
- 3) W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), dla których sporządzenie raportu jest obowiązkowe oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura wykazała niekorzystny wpływ na środowisko.

§ 13. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

1. Tereny oznaczone w planie symbolami: **1U/MN:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa jednorodzinna towarzysząca zabudowie usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zaplecza administracyjno – techniczne i socjalne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę;
- 4) zabudowę usługową, usługowo – mieszkaniową oraz zabudowę jednorodziną należy kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - c) maksymalna wysokość budynków w zabudowie usługowej i zabudowie jednorodzinnej:
 - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych: nie większa niż 12,5 m,
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich: nie większa niż 10,5 m, mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku,

- d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - nie większa niż 5 m,
 - e) zakazuje się realizację kondygnacji podziemnych;
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 55% powierzchni działki budowlanej,
 - g) geometria dachów budynków w zabudowie usługowej i zabudowie jednorodzinnej – dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20⁰-45⁰ lub płaskie;
 - h) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20⁰-45⁰ lub płaskie.
- 6) Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie usługowej i zabudowie jednorodzinnej:
- a) dla budynków wolnostojących – 1000m²;
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 700 m².
2. Teren oznaczony w planie symbolem: **2U/MN, 3U/MN**:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa jednorodzinna towarzysząca zabudowie usługowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - c) maksymalna ilość budynków na działce budowlanej
 - 3 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U/MN,
 - 6 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3U/MN,
 - d) maksymalna wysokość budynków w zabudowie usługowej i zabudowie jednorodzinnej:
 - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych: nie większa niż 12,5 m,
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich: nie większa niż 10,5 m, mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku;
 - e) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - nie większa niż 5 m,
 - f) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 55% powierzchni działki budowlanej,
 - h) geometria dachów – dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20⁰-45⁰ lub płaskie,
 - i) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20⁰-45⁰ lub płaskie.
 - 4) Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie usługowej i zabudowie jednorodzinnej:
 - a) dla budynków wolnostojących – 1000m²;
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – 700 m².
3. Teren oznaczony w planie symbolem: **1WS**:
- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budowle będące urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzenia wodne);
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.

1. Dopuszcza się odstępstwo +/-10% w stosunku do ustalonych w §13 ust 1 pkt 6 oraz §13 ust 2 pkt 4 minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Ustalenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej.
3. W granicach planu, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych, nieoznaczonych w planie, o szerokości pasa drogowego minimum 5 m oraz dla realizacji przejść pieszych i infrastruktury technicznej.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Z tytułu przebiegu rurociągu naftowego DN 300, w strefach bezpieczeństwa, w odległości 12 m po każdej ze stron od osi rurociągu, obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu, o którym mowa w ust. 1;
3. Wszelkie planowane obiekty liniowe oraz sieci i urządzenia techniczne podziemne i naziemne przechodzące przez strefę, o której mowa w ust. 1 oraz roboty budowlane z nimi związane, muszą być uzgodnione i wykonywane pod nadzorem przedstawiciela PERN „Przyjaźń” S.A.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się następujące powiązania terenów z układem komunikacji drogowej:
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z) (o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 16 m), 2KD(D) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m) oraz ul. Estrady (zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2U/MN, 3U/MN: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1KDW (o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 6 m).
2. Obsługa komunikacyjna z ul. Estrady (zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem) oraz drogi oznaczonej symbolem 1KD(Z) będzie odbywać się poprzez istniejące zjazdy oznaczone na rysunku planu.

3. W granicach planu ustala się możliwość obsługi działek budowlanych z nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych:
 - 1) istniejących w granicach obowiązujących zgodnie z rejestrem gruntów,
 - 2) wytyczonych zgodnie z §14 pkt 3.
4. Ustala się zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
 - 1) dla budynków lokalizowanych w zabudowie jednorodzinnej z usługami, należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach tej samej działki budowlanej;
 - 2) minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla budynków zlokalizowanych w zabudowie jednorodzinnej: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla budynków zlokalizowanych w zabudowie usługowo - mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy;
 - c) dla budynków zlokalizowanych w zabudowie usługowej: 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
2. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3
3. Lokalizowanie budowli (w tym obiektów liniowych, stanowiących sieci i urządzenia infrastruktury technicznej) w granicach terenów zmeliorowanych, należy opiniować z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenów w granicach planu w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z Wodociągu Układu Centralnego – WUC „Warszawa” poprzez istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociągową (w dostosowaniu do istniejącej zabudowy);
 - 2) obowiązuje wyposażenie projektowanej sieci w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych, przy czym parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych.
5. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej oczyszczalni ścieków (zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem w granicach miasta Warszawa) poprzez istniejącą i sukcesywnie (w dostosowaniu do istniejącej zabudowy) rozbudowywaną sieć kanalizacyjną;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

- 3) wody opadowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. 3-Maja. W przypadku jej braku, do czasu realizacji w/w sieci zezwala się na odprowadzanie wód opadowych na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych na własnej działce (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) stosowanie w robotach budowlanych dotyczących sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i nN - linii napowietrznych lub kablowych; zezwala się na lokalizację w/w sieci i urządzeń elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;
 - 3) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku kolizji projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi, będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z ogólnomiejskiego systemu zaopatrzenia w gaz poprzez stację gazową I stopnia „ARKUSZOWA” zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem,
 - 2) przyłączanie obiektów do sieci gazowej oraz przebudowa sieci gazowej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami oraz na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci gazowej.
 8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) lokalizowanie miejsc na gromadzenie odpadów w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
 - 2) gospodarka odpadami będzie prowadzona w oparciu i zgodnie z zasadami określonymi w planach gospodarki odpadami.
 9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu oraz oleju niskosiarkowego;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną ze zbiorczych źródeł energii cieplnej.
 10. Ustala się następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) sieci wodociągowe,
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 3) sieci kanalizacji deszczowej.
 11. Roboty budowlane w zakresie inwestycji, o których mowa w ust 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 należy lokalizować:
 - 1) w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, z wyłączeniem pasów drogowych dróg wojewódzkich;

- 2) w przypadkach konieczności technicznych - w granicach działek budowlanych, z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

§ 18. Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego:

1. W granicach planu do inwestycji celu publicznego zalicza się roboty budowlane dokonywane w granicach następujących terenów:
 - 1) droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolami: 1KD(Z) – ponadlokalny cel publiczny;
 - 2) droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolami: 2KD(D) – lokalny cel publiczny;
 - 3) rurociąg paliwowy DN 300 – ponadlokalny cel publiczny;
 - 4) gazociąg DN200 – ponadlokalny cel publiczny.

§ 19. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączeń takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

§ 20. Ustalenia dotyczące stawek, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 1KD(Z), 2KD(D), 1WS – określa się stawkę w wysokości 10%;
2. Dla działek będących własnością gminy, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

§ 22. W granicach niniejszego planu moc tracą:

- 1) W części: uchwała nr XVIII / 161 / 08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany części „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap I – Mościska Przemysłowe”;
- 2) W części: uchwała nr XXIV / 201 / 2004 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 października 2004 roku w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Izabelin

Jerzy Pietrzak

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Izabelin
z dnia

**Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
wsi Mościska Etap III część A z kierunkami zagospodarowania przestrzennego
określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Izabelin**

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin w granicach terenu usług (U).

Studium wskazuje dla obszaru U realizację zabudowy usługowej pod usługi rzemiosła, produkcji, motoryzacji, techniki, łączności, tereny składów, magazynów, urzędzeń produkcji budowlanej, centra technologiczne, usługi komercyjne (tj. usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centrów wystawienniczych, instytucji finansowych i innych) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyjątkiem strefy ochronnej od linii 110, 220 i 400 kV itp. związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym. Studium wskazuje jako dopuszczalne przeznaczenie lokalizację zapleczy administracyjno – technicznych lub socjalnych.

Mając na uwadze powyższe Rada Gminy Izabelin stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska Etap III część A ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII / 159 / 08 Rady Gminy Izabelin z dnia 02 lipca 2008 r.