

Projekt

z dnia 7 października 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY IZABELIN**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXIX/548/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C, zmienioną uchwałą Nr LXXX/649/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 stycznia 2024 r. oraz uchwałą Nr V/17/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 16 lipca 2024 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne i ogólne

§ 1. 1. W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, przyjętego Uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C, zwany dalej „planem”, obejmujący działki nr ew. 151/2, 509, 547/3, 547/4, 689/4, 692/2, 692/3, 692/4, 713, 746, 747, 842/4, 856/1, 856/3, 856/4, 856/5, 992/2, 1026, 1032/3, 1061/3, 1717, 1784, 1809, 1828, 1898 oraz fragment działki nr ew. 191/3 (na odcinku od ul. Końcowej do północnej granicy działki) z obr. ew. 2.0001, Izabelin.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docięplenia

elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni. Wszystkie wymienione elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 3) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 7) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 8) symbol terenu – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Izabelin.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Na wszystkich terenach w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja zieleni towarzyszącej oraz obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

§ 7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem terenu:
 - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie gamy barw szarej, czarnej, czerwonej, brązowej;
- 2) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: niebarwionej dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub gontu drewnianego;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż szarości i biele;
- 6) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

2. Ze względu na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.

3. Zakazy, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

5. W celu zachowania walorów krajobrazowych wsi Izabelin C na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów.

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone w planie symbolem MNW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) teren oznaczony symbolem ZP należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

Rozdział 4.

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

2. Tereny oznaczone symbolami od 6MNW do 11MNW oraz teren oznaczony symbolem KDL znajdują się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

4. Ochrona obszaru, o których mowa w ust. 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami protokołu Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 22 marca 2024r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek gmina Izabelin.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 6.

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDL (ul. Tadeusza Kościuszki) będąca drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługująca ruch lokalny obszaru planu;
- 2) drogi oznaczone symbolem 1KDD (ul. Tadeusza Kościuszki) i 2KDD (ul. Zakątna) będące drogami klasy dojazdowej zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:

- 1) szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m,
- 2) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego „ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

3. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działki budowlanej inwestycji przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 3 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) lub lokal usługowy,
 - b) dla usług - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy wielofunkcyjnej liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 3) dla każdego lokalu usługowego należy przewidzieć 4 miejsca postojowe dla rowerów;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13.1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDL, 1KDD, 2KDD z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci zbiorczej sukcesywnie rozbudowywanej zasilanej z ujęć wody położonych w Izabelinie poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci zbiorczej – 110 mm;
- 3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej przy czym jako uzupełniające źródło wody dla celów przeciwpożarowych dopuszcza się budowę studni i zbiorników przeciwpożarowych;
- 4) rozmieszczenie hydrantów naziemnych umożliwiających intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci zbiorczej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,

- b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej należy:
 - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stosować linie skablowane,
 - b) na pozostałych terenach w zależności od możliwości operatora stosować linie skablowane lub linie napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje słupowe jak i wewnętrzne;
- 4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) zakaz stosowania do ogrzewania:
 - a) urządzeń na paliwa stałe, o poziomie emisji zanieczyszczeń przekraczającym poziom dopuszczony przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) urządzeń OZE na biomasę oraz wykorzystujących energię wiatru;
- 3) moc urządzeń OZE nie może przekraczać 100 kW przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko mikroinstalacje.

8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych – śmietnik;
- 2) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone z nieprzeziernymi ścianami od strony przestrzeni publicznych - z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe,
- 3) gabaryty śmietników powinny być tak dobrane aby umożliwić selektywne zbieranie odpadów z nieruchomości, w tym segregację odpadów na miejscu w śmietniku oraz przetrzymanie posegregowanych odpadów w pojemnikach lub workach do czasu odbioru ich przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców.

Rozdział 8.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 950 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 950 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²;

b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,

b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 950 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 950 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu
 - a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu

- a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
- b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,

- c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu
- a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 850 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 850 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – poszerzenie ul. Tadeusza Kościuszki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Tadeusza Kościuszki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – poszerzenie ul. Zakątnej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej – zieleń parkowa,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja altan o powierzchni zabudowy do 35 m² każda, placów zabaw, obiektów małej architektury, ciągów pieszych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,1,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy – 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8.

Rozdział 9.

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 34. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-16MNW – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

§ 36. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Izabelin.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Izabelin

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Izabelin, Rada Gminy Izabelin postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta		Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	30.09.2024	*	dz. nr 1717		x			

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Izabelin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **terenu wsi Izabelin C** należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Izabelin

z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C (zwany dalej „planem” lub „projektem planu”), został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXIX/548/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C, zmienioną uchwałą Nr LXXX/649/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 stycznia 2024 r. oraz uchwałą Nr V/17/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 16 lipca 2024 r. Zmiana uchwały podjęta w styczniu 2024 r. dotyczyła wyłączenia z obszaru planu działek nr ew.: 9, 10, 121, 122, 841/1, 841/2, 914/2, 978/8, 994, 1716/19, 1716/24, 1716/25, 1716/26, co było spowodowane odmową Starosty w zakresie pozbawienia charakteru ochronnego lasów zlokalizowanych na tych działkach. Zmiana uchwały podjęta w lipcu 2024 r. dotyczyła wyłączenia z obszaru planu działki nr ew. 1025/1, dla której pojawiły się trudności z uzyskaniem zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ostatecznie planem objęto 25 działek w ich granicach ewidencyjnych oraz fragment jednej działki z obrębu ew. 2.0001, Izabelin, o łącznej powierzchni 3,29 ha. Działki tworzą w sumie 17 obszarów położonych w różnych częściach Izabelina C.

Potrzeba sporządzenia planu była wynikiem:

- 1) konieczności uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla działek nr ew. 151/2, 509, 689/4, 992/2, 1026, 1061/3, 1784, 1809, 1828, 1898;
- 2) zawężenia pasa drogowego ul. Kościuszki na odcinku od ul. Końcowej do północnej granicy działki (fragment działki nr ew. 191/3);
- 3) wniosku o likwidację poszerzenia pasa drogowego ul. Chłopickiego na działkach nr ew. 692/2, 692/3, 692/4;
- 4) wniosku o likwidację poszerzenia pasa drogowego ul. Kościuszki na działce nr ew. 713;
- 5) konieczności likwidacji poszerzenia pasa drogowego ul. Zakątnej na działkach nr ew. 746 i 747;
- 6) konieczności likwidacji poszerzenia pasa drogowego ul. Poniatowskiego na działce nr ew. 842/4 przylegającej do działek nr ew. 856/1, 856/3, 856/4, 856/5;
- 7) wniosku o likwidację poszerzenia pasa drogowego ul. Z. Krasieńskiego na działce nr ew. 1032/3 przylegającej do działki nr ew. 1026;
- 8) konieczności zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin Północny działki nr ew. 1717, która uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 9) konieczności zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin Północny działek nr ew. 547/3, 547/4 (stanowiących własność gminy) na zielen publiczną.

Na potrzeby opracowania planu dokonano licznych wizji terenowych. Przy pomocy narzędzi GIS oraz zgromadzonych danych przestrzennych, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar objęty planem położony jest w: otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215. Część obszaru planu położona jest w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek gmina Izabelin o promieniu 800 m. Tereny, których dotyczy plan zlokalizowane są poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych. Ani w granicach planu, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zabytki.

Obszar objęty planem położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin Północny, przyjęty uchwałą nr IX/53/2003 Rady Gminy Izabelin z dnia

25 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 211 poz. 5376), zmienionego uchwałą Nr XXXVI/304/2005 Rady Gminy Izabelin z dnia 26 października 2005 r.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego z 2003 r. obszar planu przeznaczony jest pod następujące funkcje:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej (MN)
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe dla otoczenia lub których uciążliwość nie wykracza poza zewnętrzne ściany budynków, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszczalna wysokość budynków – 2 kondygnacje z możliwością wykorzystania poddasza do celów mieszkalnych,
 - d) maksymalna wysokość do kalenicy – 10,5 m,
 - e) dachu dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - g) powierzchnia zabudowana wraz z powierzchniami utwardzonymi – max 30%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m² dla działki leśnej, 1000 m² dla działki nieleśnej,
 - i) dla działek ewidencyjnie leśnych obowiązują ustalenia zawarte w decyzjach dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej (MN₂)
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym,
 - b) dopuszczalna wysokość budynków – 2 kondygnacje z możliwością wykorzystania poddasza do celów mieszkalnych,
 - c) maksymalna wysokość do kalenicy – 10,5 m,
 - d) dachu dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - f) powierzchnia zabudowana wraz z powierzchniami utwardzonymi – max 30%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m² dla działki leśnej, 1000 m² dla działki nieleśnej,
 - h) dla działek ewidencyjnie leśnych obowiązują ustalenia zawarte w decyzjach dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU)
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcje handlowo-usługowe, rzemiosła usługowego nieuciążliwego dla otoczenia lub których uciążliwość nie wykracza poza granice własnej działki,
 - c) dopuszczalna wysokość budynków – 2 kondygnacje z możliwością wykorzystania poddasza do celów mieszkalnych,
 - d) maksymalna wysokość do kalenicy – 10,5 m,
 - e) dachu dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - g) powierzchnia zabudowana wraz z powierzchniami utwardzonymi – max 35%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m² dla działki leśnej, 1200 m² dla działki nieleśnej,
 - i) dla działek ewidencyjnie leśnych obowiązują ustalenia zawarte w decyzjach dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) tereny leśne i zadrzewione bez prawa zabudowy (Ls);
- 5) ulice lokalne (KL1/2);
- 6) ulice dojazdowe (KD1/1, KD1/2).

Aktualne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r. (zwane dalej „Studium”).

Zgodnie ze Studium obszar objęty planem położony jest w strefie M1 – rozwoju zabudowy.

Dla strefy wskazano następujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowo-usługowa (usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z wykluczeniem usług handlu detalicznego powyżej 200 m² powierzchni sprzedaży) oraz możliwość

realizacji inwestycji takich jak: parkingi, w tym parkingi ogólnodostępne, zieleń urządzona ogólnodostępna (skwery, parki, place zabaw, siłownie plenerowe i inne), zbiorniki retencyjne, zieleń towarzysząca zabudowie, inne funkcje służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców oraz inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej.

W strefie dopuszczono realizację usług publicznych, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu:

- 1) publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, szkół, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, obiektów związanych z działalnością kulturową;
- 2) administracji;
- 3) obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa;
- 4) infrastruktury i komunikacji (parkingi).

Studium dopuszcza również realizację usług komercyjnych jedynie w formie lokali wbudowanych, towarzyszących usługom publicznym, stanowiącym nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków. Na terenie strefy M1 wykluczono lokalizowanie usług wolnostojących z wyjątkiem rejonów lokalizacji usług centrotwórczych, usług publicznych oraz usług sakralnych.

Dla rozbudowywanej i nowej zabudowy ustalono następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej – max. 9 m,
 - b) dla zabudowy usługowej – max. 10 m,
 - c) dla usług sakralnych dopuszcza się dominanty wysokościowo o wysokości do 20 m;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – max. 0,3,
 - b) dla pozostałej zabudowy – max. 0,4;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – max. 0,4,
 - b) dla pozostałej zabudowy – max. 0,6;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w odniesieniu do gruntu rodzimego:
 - a) dla działek leśnych – min. 70%, z dopuszczeniem innego wskaźnika ustalonego w wydanych decyzjach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - b) dla usług sportu i rekreacji na działkach nieleśnych – min. 15%,
 - c) dla pozostałej zabudowy na działkach nieleśnych – min. 40%.

Ustalenia opracowanego projektu planu nie naruszają powyższych ustaleń Studium.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu. Wykonana na potrzeby planu i strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej „prognozą ooś”), zdiagnozowała istniejące lokalnie problemy ochrony środowiska. Prognoza ooś nie wykazała aby realizacja ustaleń planu mogła negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000. Nie zagraża również głównym kierunkom ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego ani celom ochrony przyrody, ochrony wartości kulturowych i ochrony krajobrazu.

Obszar objęty planem został podzielony na dwadzieścia terenów, stanowiących cztery klasy przeznaczenia terenu. Tereny zajmujące 95,3% powierzchni planu przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Teren zieleni urządzonej zajmuje 1,9% powierzchni obszaru planu. Układ komunikacyjny obszaru planu zajmuje 2,8% jego powierzchni. Układ ten tworzą: teren drogi lokalnej oraz tereny dróg dojazdowych. Tereny dróg publicznych i teren zieleni urządzonej są terenami wskazanymi do realizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad kształtowania krajobrazu,
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich obszarów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na położenie obszaru planu poza krajobrazami priorytetowymi określonymi w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na uwadze cel jaki był powodem przystąpienia do sporządzania planu, a także jednoznaczne postanowienia Studium, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Po podjęciu uchwały przez Radę Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu w dniu 22 maja 2023 r. w Listach do Sąsiada ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.izabelin.pl - obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 16 czerwca 2023 r., wpłynęły 2 wnioski złożone w ramach 1 pisma. Sporządzający plan postanowił uwzględnić wniosek w zakresie dopuszczenia planem na podział działki nr ew. 1717, tak aby każdy właściciel przyległych działek mógł sobie powiększyć swoją działkę o przylegający fragment działki nr ew. 1717. Nieuwzględniony został wniosek dotyczący pozostawienia części działki nr ew. 1717 jako leśnej.

Pismem z dnia 30 maja 2023 r. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu. Na pismo Wójta odpowiedziało 9 organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 30 maja 2023 r. Wójt Gminy Izabelin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie ooś. W wyznaczonym terminie nie odpowiedział

żaden z organów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przesłał swoje uzgodnienie dopiero 7 sierpnia 2023 r.

W związku z nie występowaniem w granicach obszaru objętego zmianą planu gruntów rolnych klas I-III, nie zachodziła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W dniu 4 marca 2003 r. Wójt Gminy wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją nr 42/2024 z dnia 6 czerwca 2024 r. Marszałek Województwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniu 21 marca 2024 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Trzy organy pozytywnie zaopiniowało projekt planu, a osiem organów postanowiło uzgodnić ten projekt planu. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu.

Równolegle projekt planu wraz z prognozą ooś został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 12 kwietnia 2024 r. i podczas którego członkowie komisji zgłosili swoje uwagi.

W dniach od 28 sierpnia do 20 września 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 10 września 2024 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 4 października 2024 r., do projektu planu złożono jedną uwagę. W uwadze sprzeciwiono się uchwaleniu planu skutującego zmianą przeznaczenia działki nr ew. 1717 z terenu leśnego i zadrzewionego bez prawa zabudowy na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wójt uwagi nie uwzględnił ponieważ jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu była konieczność zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin Północny działki nr ew. 1717, która uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Pozostawienie obowiązującego przeznaczenia uniemożliwia podział działki nr ew. 1717 i sprzedaż nowo wydzielonych działek właścicielom działek sąsiednich, o co zabiegają od dłuższego czasu

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr XXVIII/231/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Izabelin. Na podstawie przeprowadzonej analizy i oceny aktualności stwierdzono, że występujące w planach miejscowych uchwalonych w latach 1998-2009 niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.