

**UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2023 r., poz. 40) o oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) uchwała się, co następuje

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin C obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: **9, 10, 121, 122, 151/2, 509, 547/3, 547/4, 689/4, 692/2, 692/3, 692/4, 713, 746, 747, 841/1, 841/2, 842/4, 856/1, 856/3, 856/4, 856/5, 914/2, 978/8, 992/2, 994, 1025/1, 1026, 1032/3, 1061/3, 1716/19, 1716/24, 1716/25, 1716/26, 1717, 1784, 1809, 1828, 1898, oraz fragment działki Nr 191/3 (na odcinku od ul. Końcowej do północnej granicy działki)** położone w obrębie Izabelin.

§ 2. Granice obszarów objętych projektem planu miejscowego oznaczone zostały na mapach stanowiących Załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLIII/344/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin Północny.



§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

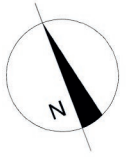
Przewodnicząca Rady Gminy
Izabelin

Joanna Białas



Legenda

-  numer ewidencyjny działki
-  granice obszarów objętych projektem planu miejscowego





Legenda

-  numer ewidencyjny działki
-  granice obszarów objętych projektem planu miejscowego



Uzasadnienie

Działka Nr 689/4 o pow. 0,2014 ha położona przy ul. Przyluskiego oraz działka Nr 1061/3 o pow. 0, 1348 ha położona przy ul. Krasieńskiego (obie niezabudowane) przeznaczone są wg obowiązującego od 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości pod zabudowę jednorodzinną (mpzp wsi Izabelin Północny). Jednak jak wynika z danych zwartych w ewidencji gruntów i budynków na działkach tych w całości znajdują się użytki leśne (Ls), które nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne (dalej: zgody leśne). Powyższe całkowicie uniemożliwia realizację zabudowy zgodnej z funkcją przyjętą w obowiązującym planie miejscowym. Działki położone są w terenach zwartej zabudowy z bezpośrednim dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej. Działki stanowią własność prywatną. Aktualizacja planu miejscowego wynika z wniosków złożonych przez zainteresowanych właścicieli działek. Aktualizacja planu miejscowego ma na celu uzyskanie od Marszałka Woj. Mazowieckiego zgód leśnych i prowadzona będzie w kierunku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, o niskiej intensywności zabudowy, w tym m. in. ograniczeniem zabudowy do 1 budynku mieszkalnego na działce, określeniem maksymalnej ilości kondygnacji do 2, obniżeniem wysokości zabudowy do 7m – 9 m, oraz określeniem wymogu zapewnienia min. 3 miejsc postojowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

Działki Nr 9, 10, 121, 122, 151/2, 509, 841/1, 841/2, 914/2, 992/2, 1026, 1025/1, 1716/19, 1716/24, 1716/25, 1716/26, 1784, 1809, 1828, 1898, przeznaczone są wg obowiązującego od 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości pod zabudowę jednorodzinną (mpzp wsi Izabelin Północny). Jednak jak wynika z danych zwartych w ewidencji gruntów i budynków na fragmentach tych działek znajdują się użytki leśne (Ls), które nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne (dalej: zgody leśne). Powyższe utrudnia lub całkowicie uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie działek, w tym realizację nowej zabudowy / wymianę istniejących budynków na nowe / uzupełnienie zabudowy o budynki garażowe czy gospodarcze.

Działki położone są w terenach zwartej zabudowy z bezpośrednim dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej. Działki stanowią własność prywatną. Aktualizacja planu miejscowego wynika z wniosków złożonych przez zainteresowanych właścicieli działek.

Aktualizacja planu miejscowego ma na celu uzyskanie od Marszałka Woj. Mazowieckiego zgód leśnych i prowadzona będzie w kierunku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, o niskiej intensywności zabudowy, w tym m. in. ograniczeniem zabudowy do 1 budynku mieszkalnego na działce, określeniem maksymalnej ilości kondygnacji do 2, obniżeniem wysokości zabudowy do 7m – 9 m, oraz określeniem wymogu zapewnienia min. 3 miejsc postojowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

Ulica Kościuszki (działka Nr 191/3) na odcinku od ul. Końcowej do północnej granicy działki Nr 191/3 zapewnia obsługę komunikacyjną czterem budynkom mieszkalnym. Aktualizacja planu prowadzona będzie w kierunku zawężenia pasa drogowego na tym odcinku drogi o 1 m – 2 m od strony zachodniej na rzecz zabudowy jednorodzinnej, co usankcjonuje stan istniejący – trwałe ogrodzenia po zachodniej stronie tego odcinka, zostały zrealizowane w obecnym pasie drogowym. Docelowo, po aktualizacji planu miejscowego możliwa będzie możliwa sprzedaż w formie bezprzetargowej właścicielom działek bezpośrednio przyległych do zawężanego pasa drogowego.

Działka Nr 547/3 o pow. 0,0163 ha oraz działka Nr 547/4 o pow. 0,0475 ha położone przy ul. Chodkiewicza (pomiędzy ul. Środkową i ul. Skrzyneckiego) stanowią własność gminy. W obowiązującym od 2003 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są w całości pod zabudowę jednorodzinną (mpzp wsi Izabelin Północny). Działki nie posiadają zgód leśnych (brak możliwości realizacji funkcji z planu miejscowego). Aktualizacja planu procedowana będzie w kierunku zabudowy jednorodzinnej (np. docelowo na dołączenie do sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej) lub w kierunku funkcji publicznych, służących wszystkim mieszkańcom.

Zabudowane działki Nr 692/2, 692/3, 692/4, położone przy ul. Chłopickiego przeznaczone są wg obowiązującego od 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp wsi Izabelin Północny) w większości pod zabudowę jednorodzinną a w części (na głębokość około 2,0m) pod poszerzenie (uskok) pasa drogowego ul. Chłopickiego. Działki stanowią własność prywatną. Aktualizacja planu miejscowego wynika z wniosku właścicieli działek Nr 692/3 i 692/4 i prowadzona będzie w kierunku likwidacji uskoku drogowego i utrzymania zabudowy jednorodzinnej na pozostałej części działki, co usankcjonuje stan istniejący – trwałe ogrodzenia.

Działka Nr 713, o pow. 0,2087 ha położona przy ul. Kościuszki przeznaczona jest wg obowiązującego od 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp wsi Izabelin Północny) w większości pod zabudowę jednorodziną a w części (na głębokość około 8,0m) pod poszerzenie (uskok) pasa drogowego ul. Kościuszki. Działka stanowi własność prywatną. Aktualizacja planu miejscowego wynika z wniosku właściciela i prowadzona będzie w kierunku likwidacji uskoku drogowego i utrzymania zabudowy jednorodzinnej na pozostałej części działki, co pozwoli na racjonalne jej zagospodarowanie.

Niezabudowane działki Nr 746 i 747 położone przy ul. Zakątnej przeznaczona są wg obowiązującego od 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp wsi Izabelin Północny) w większości pod zabudowę jednorodziną a w części (na głębokość około 8,0m) pod poszerzenie (uskok) pasa drogowego ul. Zakątnej. Działki stanowią własność prywatną. Aktualizacja planu miejscowego prowadzona będzie w kierunku likwidacji uskoku drogowego i utrzymania zabudowy jednorodzinnej.

Działka Nr 842/4, o pow. 0,0121 ha położona przy ul. Poniatowskiego, przeznaczona jest w obowiązującym od 2003 r. planie miejscowym pod poszerzenie pasa drogowego (uskok). Działka stanowi własność prywatną (nie została przejęta przez gminę). Zmiana planu prowadzona będzie w kierunku likwidacji uskoku drogowego i włączenia działki w tereny zabudowy jednorodzinnej. W celu racjonalnego zagospodarowania terenu w granice opracowania włączone zostają działki **Nr 856/3, 856/4, 856/5, 856/1** bezpośrednio przyległe do działki Nr 842/4.

Działka Nr 978/8 o pow. 0,1379 ha, położona przy ul. Siemiradzkiego przeznaczona jest w obowiązującym od 2003 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w całości pod tereny leśne i zadrzewione bez prawa zabudowy (mpzp wsi Izabelin Północny). Działka sąsiaduje bezpośrednio z działkami, na których zrealizowana została zabudowa jednorodzinna. Działka stanowi własność prywatną. Konieczne będzie uzyskanie zgody leśnej od Marszałka Woj. Mazowieckiego.

Działka Nr 994, o pow. 0,5775 ha położona przy ul. Siemiradzkiego przeznaczona jest w obowiązującym od 2003 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w całości pod funkcje mieszkalno – usługowe o charakterze sakralnym. Działka stanowi własność Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi (Dom Zakonny). Aktualizacja planu miejscowego wynika z wniosku właścicieli działki i prowadzona będzie w kierunku zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy. Konieczne będzie uzyskanie zgody leśnej od Marszałka Woj. Mazowieckiego dla północno – wschodniego fragmentu działki.

Działka Nr 1032/3, o pow. 0,0160 ha położona przy ul. Krasińskiego przeznaczona jest w obowiązującym od 2003 r. planie miejscowym pod poszerzenie pasa drogowego (uskok). Działka stanowi własność gminy i od wielu lat jest przedmiotem umów dzierżawy z właścicielami przyległych do niej, zabudowanych działek Nr 1025/1 i 1026. Zmiana planu prowadzona będzie w kierunku zabudowy jednorodzinnej i docelowo zbycia na rzecz właścicieli działek Nr 1025/1 i Nr 1026.

Działka Nr 1717, o pow. 0,3204 ha położona pomiędzy terenami zabudowy jednorodzinnej pomiędzy ulicami Prądyńskiego i Kościuszki, przeznaczona jest w obowiązującym od 2003 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w całości pod tereny leśne i zadrzewione bez prawa zabudowy (mpzp wsi Izabelin Północny). Działka znajduje się w użytkowaniu gminy Izabelin i posiada tzw. zgodę leśną. Kształt działki (długa i wąska) uniemożliwia jej racjonalne zagospodarowanie. Aktualizacja planu miejscowego prowadzona będzie w kierunku zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, co docelowo umożliwi sprzedaż działki w przetargu ograniczonym (skierowanym do właścicieli przyległych do niej działek).

Po podjęciu uchwały Wójt Gminy Izabelin poinformuje w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. Równoległe Wójt Gminy Izabelin dokona wyboru wykonawcy.

Po opracowaniu projekt planu zostanie poddany opiniom i uzgodnieniom z organami i instytucjami wskazanymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie zostanie wyłożony do publicznego wglądu.

O ostatecznym kształcie planu zadecyduje Rada Gminy Izabelin po stwierdzeniu, że ustalenia w nim przyjęte nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXIX/548/23
Data dokumentu	2023-03-28
Organ wydający	Rada Gminy Izabelin
Przedmiot regulacji	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C
Identyfikator dokumentu	AC15D6FB-17BC-45AC-AA83-53B86A990229

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1596622999
Numer seryjny	10F6FC1E2833767AD684B7DA2E75022583D4301D
Osoba podpisująca	Joanna Katarzyna Białas
Instytucja	Gmina Izabelin
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	29.03.2023 13:13:15
Zakres podpisu	Kontrasygnata - z wyłączeniem daty i numeru
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL