

**UCHWAŁA NR LXXVIII/619/23  
RADY GMINY IZABELIN**

z dnia 28 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40, z późn. zm.<sup>[1]</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977, z późn. zm.<sup>[2]</sup>), 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), w związku z uchwałą Nr XXXIX/316/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, zmienioną uchwałą Nr LXXIII/581/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 20 czerwca 2023 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** 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 wsi Hornówek, część F, Etap 1, zwany dalej „planem”, obejmujący działki nr ew. 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, 264/1 i 264/2 z obr. ew. 2.0008, Hornówek.

**§ 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) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 20°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) 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);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku 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, docieplenia 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;
- 5) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;

- 6) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca dojazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych, jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności zieleni na tarasach, zieleni na dachach oraz parkingów i miejsc do parkowania samochodów;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 10) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 11) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 12) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Izabelin;
- 14) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 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); dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 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 podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 5) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na wszystkich terenach, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenów możliwa jest realizacja zieleni towarzyszącej oraz obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisaną planem funkcją 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**

§ 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) tereny oznaczone w planie symbolem MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) teren oznaczony symbolem ZP należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

### **Rozdział 4.**

#### **Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

§ 8. 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;
- 4) granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 800 Hornówek.

2. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

3. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami decyzji lokalizacyjnej nr 095/76 z dnia 8 grudnia 1976 r.

### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 9. 1. 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 m<sup>2</sup>;

- 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**

**§ 10.** 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) drogi oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2 – ulica Lipkowska, będąca powiatową drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałymi częściami gminy oraz z gminami sąsiednimi;
- 2) droga oznaczona symbolem KDD – trójkąt widoczności ul. Kampinoskiej, będąca drogą klasy dojazdowej zapewniającą 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 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**

**§ 11.** 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, KDD 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 i 3 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 wnetrzowe;

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) niedopuszczalne jest stosowanie 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 energie wiatru;

3) moc urządzeń OZE nie może przekraczać 100 kW przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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**

**§ 12.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy lub płaski,
  - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z usługami, co należy rozumieć jako możliwość realizacji:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi lub,
  - b) budynku mieszkalnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym w parterze, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku; w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy lub płaski,
  - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,

- g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU2:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z usługami, co należy rozumieć jako możliwość realizacji:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi lub,
  - b) budynku mieszkalnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym w parterze, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku; w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 7 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) forma dachu i ukształtowanie połączeń dachowych – dach stromy lub płaski,
  - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja: altany o powierzchni zabudowy do 90 m<sup>2</sup>, placów zabaw, małej architektury, ciągów pieszych, infrastruktury,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,15,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ2:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – trójkąt widoczności;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

#### **Rozdział 9.**

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

**§ 19.** 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 MN, MNU1, MNU2 – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

#### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

**§ 21.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Izabelin.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Izabelin

**Joanna Białas**

---

<sup>[1]</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463, 1688.

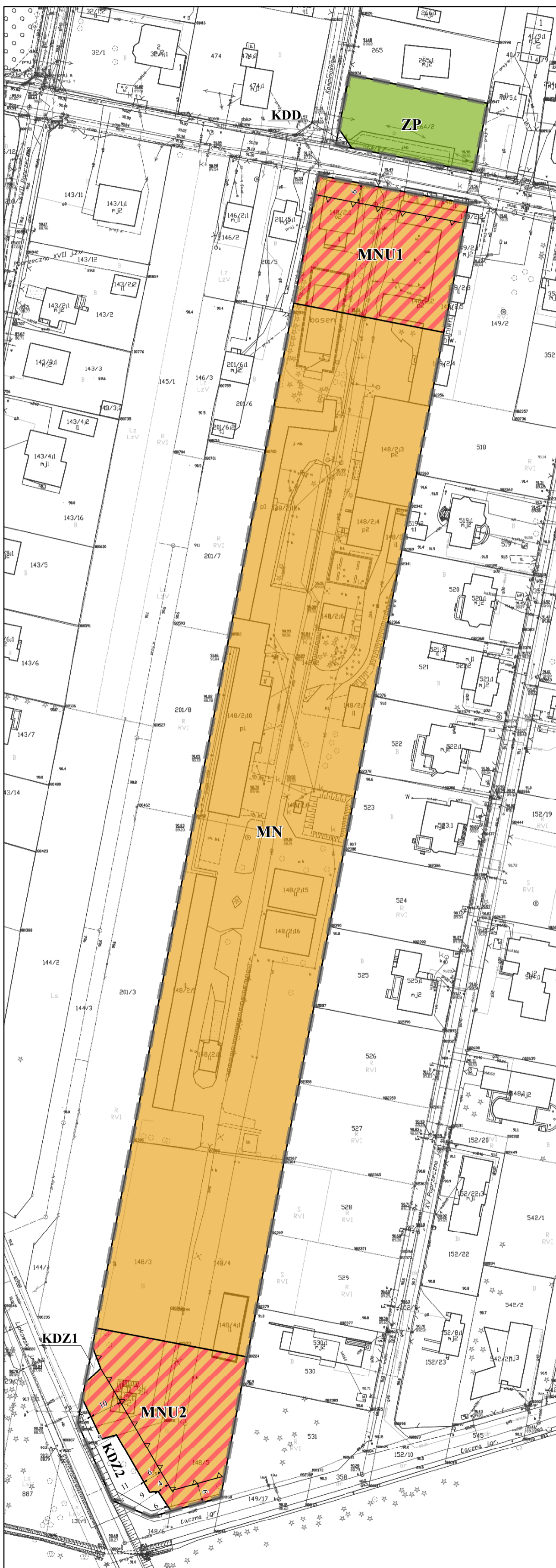
---

<sup>[2]</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.

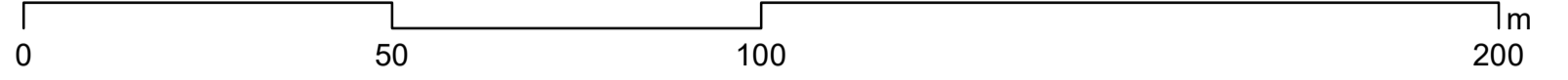


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI HORNÓWEK, CZĘŚĆ F, ETAP 1

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LXXVIII/619/23  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 28 listopada 2023 r.



Skala 1:1000



## ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- zwymiarowane odległości określone w metrach
- nieprzekraczalne linie zabudowy

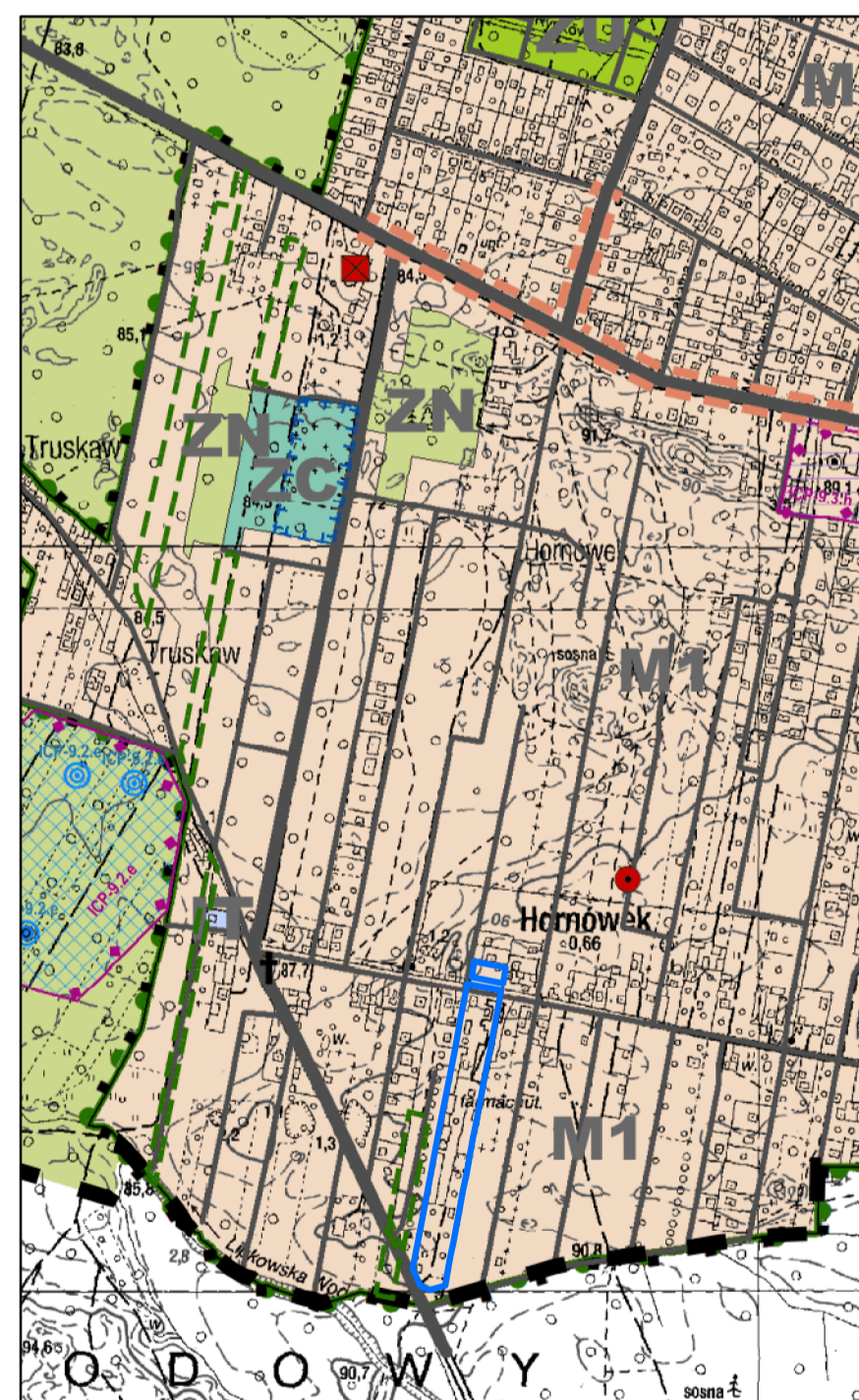
## przeznaczenie terenów

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin Uchwała Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r.

z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, etap 1

Skala 1:10 000



- OZNACZENIA**
- granica gminy Izabelin
- Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy**
- Strefy zabudowy**
- M1 strefy rozwoju zabudowy
  - M2 strefy zabudowy wielofunkcyjnej
  - M3 strefy intensyfikacji zabudowy
  - M4 strefa ochrony zieleni z zabudową
  - P strefa przemysłowo-usługowa
- Strefy infrastruktury**
- IT strefy infrastruktury gminnej
  - teren drogi ekspresowej S7
- Strefy otwarte**
- ZN strefy zieleni naturalnej
  - ZU strefy zieleni urządzonej i rekreacyjno-sportowej
  - ZC tereny cmentarzy
- Pozostałe**
- teren zamknięty
- Inne oznaczenie**
- rejon lokalizacji usług centrów
- Obiekty i obszary chronione**
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
  - obszary wpisane do rejestru zabytków
  - strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
  - obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
  - kapliczki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
  - obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków
  - granice Kampinoskiego Parku Narodowego
  - granice obszaru Natura 2000 "Puszcza Kampinoska"
  - granica obszarów ochrony ścisłej
  - pomniki przyrody
- Elementy infrastruktury technicznej**
- droga ekspresowa
  - droga wojewódzka
  - drogi powiatowe
  - ważniejsze drogi gminne
  - gazociąg wysokiego ciśnienia
  - rurociąg naftowy
  - linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć
  - ujęcia wody, studnie
  - obszar uzdatniania wody
  - obszar zbiornika retencyjno-infiltrującego "Mokre Łąki"
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
  - ważniejsze drogi gminne
  - ujęcia wody, studnie
  - obszar uzdatniania wody
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
  - droga ekspresowa S7
  - droga wojewódzka
  - drogi powiatowe
  - gazociąg wysokiego ciśnienia
  - rurociąg naftowy
  - linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć
- Inne oznaczenia**
- obszary należące do Kampinoskiego Parku Narodowego
  - granica strefy ochronnej terenu zamkniętego
  - obszar zamierzanego sporządzenia planu miejscowego
  - obszar przestrzeni publicznej
  - miejsca pamięci - pomniki, krzyże nieobjęte ochroną
  - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVIII/619/23

Rady Gminy Izabelin

z dnia 28 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Hornówek, część F, Etap 1**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Hornówek, część F, Etap 1, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 22 września do 13 października 2023 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 27 października 2023 r., nie złożono żadnej uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 1, 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 2029 r. poz. 977, z późn. zm.), 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 2023 poz. 40, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 1, 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 2023 r. poz. 682, 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 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 2023 r. poz. 537) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVIII/619/23

Rady Gminy Izabelin

z dnia 28 listopada 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Hornówek, część F, etap 1 (zwany dalej „planem wsi Hornówek, część F, etap 1”), został opracowany w związku z Uchwałą Nr XXXIX/316/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F (zwanego dalej „planem wsi Hornówek, część F”), zmienioną uchwałą Nr LXXIII/581/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 20 czerwca 2023 r. Zmiana uchwały dotyczyła podziału planu wsi Hornówek, część F, na dwa etapy oraz określała granice obszarów objętych poszczególnymi etapami.

Podjęcie prac nad planem wsi Hornówek, część F, było konsekwencją wniosków G.I. S.A. – właściciela działek nr ew. 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, na których znajduje się zakład produkcyjny, jak również wniosków Rady Sołectwa Hornówek oraz konieczności uporządkowania problemu drogi ul. XVI Poprzecznej. Dodatkowo w granice opracowania włączono cztery działki stanowiące własność gminy (działki nr ew. 264/1, 264/2, 92/20, 99/1), dla których zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, Gminy Izabelin.

Głównym celem aktualizacji planu miejscowego była zmiana funkcji terenów przemysłowych na funkcje zabudowy jednorodzinnej. Dodatkowo włączenie w granice opracowania działek prywatnych i działek Skarbu Państwa użytkowanych wieczysto przez KPN (zlokalizowanych po zachodniej stronie zakładu przemysłowego) miało na celu racjonalne zaplanowanie tej części Hornówka – przeznaczenie działek o niekorzystnych parametrach (wąskie i długie) pod zabudowę jednorodziną o niskiej intensywności oraz drogę publiczną, a następnie dokonanie scalenia i podziału.

Opracowany projekt planu wsi Hornówek, część F, zakładał nowy, przelotowy przebieg ul. XVI Poprzecznej oraz dawał możliwość powstania wzdłuż tej drogi działek budowlanych o parametrach działek położonych przy sąsiednich drogach publicznych: ul. XV Poprzecznej i XVII Poprzecznej. Projekt w tej formie uzyskał wstępną aprobatę wszystkich właścicieli działek znajdujących się w granicach opracowania.

Na etapie opiniowania i uzgodnień Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji odmówił uzgodnienia projektu planu wsi Hornówek, część F. Ponadto Minister Klimatu i Środowiska odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Brak uzgodnienia organu wojskowego oraz zgody na zmianę przeznaczenia Ministra Klimatu i Środowiska uniemożliwiło dalsze prowadzenie procedury w dotychczas założonym i uzgodnionym z właścicielami działek kształcie. Za zasadną uznano więc zmianę granic opracowania poprzez wyłączenie z granic opracowania działek prywatnych oraz działek Skarbu Państwa, a także podział planu wsi Hornówek, część F, na dwa etapy. W pierwszym etapie znalazły się działki stanowiące własność G.I. S.A. oraz działki gminne zlokalizowane przy ul. Kurowskiego. Drugim etapem objęto działki gminne zlokalizowane w sąsiedztwie szkoły podstawowej.

Ostatecznie plan wsi Hornówek, część F, etap 1, dotyczy sześciu działek z obrębem ew. 2.0008, Hornówek, o łącznej powierzchni 2,0 ha. Cztery działki tworzą zwarty obszar pomiędzy ulicami ks. W. Kurowskiego i Lipkowską (działek nr ew. 148/2, 148/3, 148/4, 148/5). Dwie działki tworzą kolejny obszar przyległy do skrzyżowania ulic ks. W. Kurowskiego i Kampinoskiej (działki nr ew. 264/1, 264/2).

Na potrzeby opracowania planu wsi Hornówek, część F, etap 1, 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 wsi Hornówek, część F, etap 1, położony jest w: otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 oraz granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 800 Hornówek. Tereny, których dotyczy plan wsi Hornówek, część F, etap 1, zlokalizowane są poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych. Ani w granicach planu wsi Hornówek, część F, etap 1, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zabytki.

Obszar objęty planem wsi Hornówek, część F, etap 1, położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, Gmina Izabelin, przyjętego uchwałą nr V/25/2003 Rady Gminy Izabelin z dnia 26 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Art. Maz. Nr 79 poz. 2064).

Działki nr ew. 264/1, 264/2 przeznaczone są pod teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej (A23-MN), dla którego ustalono:

- możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni o nie więcej niż 10%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2,5 kondygnacji (10,5 m do kalenicy).

Działki nr ew. 148/2, 148/3, 148/4, 148/5 przeznaczone są pod teren wytwórczości i usług nieuciążliwych (B20-P), dla którego ustalono:

- dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych programów usługowych i produkcji,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.

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 wsi Hornówek, część F, etap 1, 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) oraz możliwość realizacji inwestycji takich jak: parkingi, w tym parkingi ogólnodostępne, zieleń urządzone 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 projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu wsi Hornówek, część F, etap 1. 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 wsi Hornówek, część F, etap 1, został podzielony na siedem terenów, stanowiących pięć klas przeznaczenia terenu. Teren zajmujący 74,9% powierzchni planu wsi Hornówek, część F, etap 1, przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami zajmują 18,7% powierzchni obszaru planu wsi Hornówek, część F, etap 1. Teren zieleni urządzonej zajmuje 4,6% powierzchni obszaru planu wsi Hornówek, część F, etap 1. Układ komunikacyjny obszaru planu wsi Hornówek, część F, etap 1, zajmuje 1,8% jego powierzchni. Układ ten tworzą: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oraz teren droga publiczna klasy dojazdowej. 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan wsi Hornówek, część F, etap 1, 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,

-minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie wsi Hornówek, część F, etap 1, 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 nie sporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego,

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na uwadze cel jaki był powodem przystąpienia do sporządzania planu wsi Hornówek, część F, etap 1, a także jednoznaczne postanowienia Studium, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu wsi Hornówek, część F, etap 1, przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych 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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wsi Hornówek, część F, w dniu 21 kwietnia 2021 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 wsi Hornówek, część F. W wyznaczonym terminie, do 31 maja 2021 r., wpłynęło 17 wniosków złożonych w ramach 4 pism. Sporządzający plan postanowił nie uwzględnić 7 wniosków, a pozostałe wnioski uwzględnić, w tym 4 częściowo.

Z uwagi na późniejszy podział projektu planu wsi Hornówek, część F, na dwa etapy, spośród 17 złożonych wniosków obszaru planu dotyczyło tylko 14 z nich (złożonych w ramach 2 pism). Zgodnie z podjętym rozpatrzeniem sporządzający plan nie uwzględnił 6 wniosków, a pozostałe wnioski uwzględnił, w tym 4 częściowo. W związku z podziałem planu wsi Hornówek, część F, na etapy oraz zmianami jakie musiały zostać wprowadzone w projekcie planu (w związku z podziałem) ostatecznie należy uznać 7 wniosków za uwzględnione (w tym 4 częściowo) oraz 7 wniosków za nieuwzględnione.

Uwzględnione wnioski dotyczyły:

-zachowania warunków zabudowy (jako działki budowlanej) dla obecnie niezabudowanych działek o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>,

-zachowania wskaźnika zabudowy (teren utwardzony + zabudowa) na poziomie 30% i pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70%,

-ograniczenia zabudowy miejscowości maksymalnie do budynków dwukokalowych.

Częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

-zwiększenia wysokości zabudowy, aby zapewnić możliwość wykorzystania poddasza jako części użytkowej (w zakresie możliwości wykorzystania poddaszy),

-zapewnienia możliwości działalności gospodarczej (usług) w budynku wolnostojącym lub w budynku mieszkalnym (w zakresie możliwości realizacji lokalu usługowego w budynku mieszkalnym),

-zmiany przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej (w zakresie możliwości realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej);

-przeznaczenia części terenu przylegającej do ul. Kurowskiego oraz części terenu przylegającej do ul. Lipkowskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (szeregową, bliźniaczą, wolnostojącą) z możliwością przeznaczenia na funkcję usługową (bez możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej).

Nieuwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- zmniejszenia odległości linii zabudowy względem linii rozgraniczającej drogi dla wąskich działek,
- przeznaczenia części nieruchomości stanowiącej własność G.I. S.A. na pas drogi o statusie gminnym, przebiegającym pomiędzy ul. Kurowskiego i ul. Lipkowską,
- możliwości realizacji potrzeb garażowych i parkingowych w ramach działki własnej oraz pasa drogowego,
- ustalenia minimalnej powierzchni działki na poziomie 850 m<sup>2</sup>,
- zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki w wysokości 50%,
- ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- ustalenia wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych.

Pismem z dnia 10 maja 2021 r. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił odpowiednio do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu wsi Hornówek, część F. Na pismo Wójta odpowiedziało 8 organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 10 maja 2021 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 9 lipca 2021 r.

W związku z nie występowaniem w granicach obszaru objętego planem wsi Hornówek, część F, 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 granicach obszaru planu wsi Hornówek, część F, występują grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa. Z tego powodu w dniu 20 lipca 2022 r. Wójt Gminy wystąpił z wnioskiem do Ministra Klimatu i Środowiska, za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Projekt planu wsi Hornówek, część F, wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 23 sierpnia 2022 r. i podczas którego członkowie komisji zgłosili swoje uwagi.

W dniu 21 września 2022 r. projekt planu wsi Hornówek, część F, wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Pięć organów pozytywnie zaopiniowało projekt planu wsi Hornówek, część F, a sześć organów postanowiło uzgodnić ten projekt planu. Postanowieniem z dnia 18 października 2022 r. Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji odmówił uzgodnienia projektu planu wsi Hornówek, część F. Organ wskazał, iż w projekcie planu wsi Hornówek, część F, nie uwzględniono (w odniesieniu do działek nr ew. 92/20 i 99/1) ograniczeń w zagospodarowania i korzystaniu z terenów wynikających ze strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej.

Decyzją z dnia 2 czerwca 2023 r. Minister Klimatu i Środowiska (po wielu miesiącach procedowania sprawy) odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych będących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz brak uzgodnienia Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji stały się przyczyną do podjęcia decyzji o podziale planu wsi Hornówek, część F, na dwa etapy oraz o odstąpieniu od sporządzenia planu miejscowego dla fragmentu obszaru.

Po podjęciu przez Radę Gminy w dniu 20 czerwca 2023 r. uchwały Nr LXXIII/581/23 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, opracowano projekt planu wsi Hornówek, część F, etap 1, wraz z prognozą ooś, które zostały przesłane do Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z prośbą o uzgodnienie. Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2023 r. Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji postanowił uzgodnić projekt planu wsi Hornówek, część F, etap 1.

W dniach od 22 września do 13 października 2023 r. projekt planu wsi Hornówek, część F, etap 1, został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 3 października 2023 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte

w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 27 października 2023 r., do projektu planu nie złożono żadnej uwagi.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona 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. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Sporządzenie i uchwalenie planu wsi Hornówek, część F, etap 1, 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 wsi Hornówek, część F, etap 1, 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 wsi Hornówek, część F, etap 1, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Niniejszy plan został sporządzony zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą 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). Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 3 pkt 2 powyższej ustawy zmieniającej, przepisy [art. 15 ust. 1](#) i [art. 20](#) ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXXVIII/619/23
Data dokumentu	2023-11-28
Organ wydający	Rada Gminy Izabelin; Wójt Gminy Izabelin
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 1
Identyfikator dokumentu	67C67F41-C5B3-47E8-962B-D8F15DEAF827

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-690122282
Numer seryjny	10F6FC1E2833767AD684B7DA2E75022583D4301D
Osoba podpisująca	Joanna Katarzyna Białas
Instytucja	Gmina Izabelin
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	01.12.2023 11:32:40
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL