

**UCHWAŁA NR LXXXI/662/24  
RADY GMINY IZABELIN**

z dnia 27 lutego 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw -  
Helenówek, Etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>[1]</sup> oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 28 ust. 2 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 XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III, zmienioną Uchwałą Nr LXV/497/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/346/21 z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III, oraz w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.353.2022.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz.U. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 418), po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin przyjętego Uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r., uchwała się co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XXXI/284/09 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 października 2009 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III” wprowadza się następujące zmiany: W §3:

1) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;”;;

2) skreśla się pkt 16;

3) pkt 26 otrzymuje brzmienie:

„26) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki budowlanej stanowiącą grunt rodzimy, umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz stanowiącą wodę powierzchniową; przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: nawierzchni ziemnych dachów, stropodachów, piwnic, tarasów, nawierzchni dojazdów, dojeżdżających, miejsc do parkowania.”.

2. W §7:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, realizowaną wyłącznie w formie wolnostojącej.”;;

2) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) **maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie więcej niż 9,0 m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 45°, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:**

a) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 20° - 45° maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 9,0 m. W odniesieniu do nowopowstających budynków, usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach, ze względu na istniejące uwarunkowania, dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,9 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 9,0 m;

b) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20°, maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 7,0 m. W odniesieniu do nowopowstających budynków, usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach, ze względu na istniejące uwarunkowania, dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,7 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 7,0 m;”;;

3) w ust. 4 po pkt 3 dodaje się:

a) pkt 3a o brzmieniu „3a) maksymalna wysokość wiat nie więcej niż 3 m;”;

b) pkt 3b o brzmieniu „3b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;”;

4) w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) w zagospodarowaniu terenu, obowiązuje urządzenie i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na przestrzeni nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;”;

5) w ust. 4 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w formie terenowych miejsc postojowych, garażu lub wiaty garażowej,

b) dla zabudowy usługowej i lokali wbudowanych w budynek mieszkalny – 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy, w formie terenowych miejsc do parkowania,

c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa;”..

§ 2. Nie ulegają zmianie pozostałe ustalenia zawarte w Uchwale, o której mowa w §1, w tym rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1A i Załącznik nr 1B.

§ 3. Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej uchwały:

1. Załącznik nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

2. Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3. Załącznik nr 3 - dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o akcie.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Izabelin.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia 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, 2739.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie zostało przeprowadzone od 17 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r. Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego oraz wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było wносить do 24 listopada 2022 r. W wyznaczonym ustawowo terminie wpłynęły 2 uwag od 1 podmiotu. Wójt Gminy Izabelin rozpatrzył uwagi w terminie wyznaczonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Drugie wyłożenie zostało przeprowadzone od 22 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego oraz wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było wносить do 5 stycznia 2024 r. W wyznaczonym ustawowo terminie nie zostały złożone uwagi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Izabelin		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	07.11.2022	*	1.Odstąpienie od zmiany definicji powierzchni biologicznie czynnej.	cały obszar zmiany mpzp	§1 ust.1 zmiany mpzp		X		X	
			2.,,Uchwalenie przepisów ograniczających intensywność zabudowy, bez wyraźnego i uzasadnionego powodu, oraz w czasie, gdy większość właścicieli działek już je zbudowała, nosi cechy działania naruszającego konstytucyjną zasadę równości obywateli wobec prawa (...) ograniczenie intensywności zabudowy terenów już zurbanizowanych nosi cechy działań antyekologicznego.”	cały obszar zmiany mpzp	cały zakres zmiany mpzp		X		X	

\* w związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, z wykazu wniosków zostały usunięte dane osobowe.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Izabelin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Izabelin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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), oraz art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1279 z późn.zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III obejmowała wyłącznie ustalenia dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M1, M2, M3 w zakresie dotyczącym: formy zabudowy mieszkaniowej, powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wysokości zabudowy, liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz definicji powierzchni biologicznie czynnej. Zmiana planu miejscowego nie dotyczyła zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku ze ściśle sprecyzowanym zakresie zmiany planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy Izabelina. Brak jest zatem przesłanek do ustalenia w oparciu o zmianę planu, zasad sposobu realizacji ww. inwestycji oraz zasad ich finansowania.

Odnosząc się całościowo do treści planu miejscowego obejmującej:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/248/2009 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 października 2009 r.
- nowej zmiany planu, przyjętej Uchwałą Nr.....należy wskazać następujące rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
- realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacja inwestycji z zakresu gminnych dróg, ulic, placów oraz organizacji ruchu drogowego, o których mowa w art. 7 ust 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacji inwestycji z zakresu wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, o których mowa w art. 7 ust 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej gminy, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych itp.

Finansowanie ww. zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w planie miejscowym będzie dokonywane w szczególności w oparciu o:

- udział własnych środków budżetowych gminy,

- udział własnych środków budżetowych gminy wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z: dotacji z budżetu Unii Europejskiej, dotacji z samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych oraz innych środków zewnętrznych,
- udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publicznego-prywatnego.

Wysokość wydatków z budżetu gminy w poszczególnych latach będzie ustalana w uchwałach budżetowych, ustalających roczny plan dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów gminy.

Finansowanie zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w obowiązującym planie miejscowym wraz ze zmianami, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia, realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI/662/24

Rady Gminy Izabelin

z dnia 27 lutego 2024 r.

**Dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III**

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm. ), 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), dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o akcie.

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z póź. zm, 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).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III, została opracowana w związku z Uchwałą Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw – Truskaw – Helenówek Etap III, zmienioną Uchwałą Nr XLIII/497/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III.

Zmiana planu dotyczyła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw – Truskaw – Helenówek Etap III, który został przyjęty Uchwałą Nr XXVI/284/2009 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 16 stycznia 2010 r. Nr 12/2010, poz. 176).

Podjęcie prac planistycznych związanych ze zmianą planu wynikało przede wszystkim potrzeby „*jak najlepszego zapewnienia ochrony wartości urbanistycznych oraz wartości środowiskowych, w szczególności przyrodniczych Truskawia przed intensywną zabudową, przy jednoczesnym racjonalnym zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych*”. Ustalenia zawarte w zmianie planu spełniła powyższe założenia.

Zakres zmiany planu został sprecyzowany w podjętej przez Radę Gminy Izabelin uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Zgodnie z § 2 ust.1 i 2 zmian planu obejmowała wyłącznie część tekstową. Rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1A i Załącznik nr 1B do Uchwały Nr XXVI/284/2009 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 października 2009 r., nie podlegał zmianie.

Zmiana planu nie obejmowała pełnego zakresu obligatoryjnych i fakultatywnych ustaleń, o których mowa w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (skrót upzp). W uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zakres został zawężony do konkretnych zagadnień dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną MN: formy zabudowy mieszkaniowej, ograniczenia liczby budynków na działce budowlanej, powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wysokości zabudowy, liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, definicji powierzchni biologicznie czynnej. Po przeprowadzeniu etapu wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego odstąpiono od wprowadzenia zapisu ograniczającego liczbę budynków na działce budowlanej. Podjęcie takiej decyzji wynikało z braku jednoznacznego stanowiska mieszkańców i właścicieli nieruchomości w tej sprawie (mieszkańcy wypowiedzieli się w tej sprawie zarówno podczas zbierania wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na etapie dodatkowych konsultacji społecznych przeprowadzonych w okresie październik – listopad 2022 r.). dodatkowym czynnikiem jest specyficzny układ działek w miejscowości Truskaw (długie i wąskie działki) warunkującego możliwości ich zagospodarowania i zabudowy. Związku z powyższym w dniu 13 grudnia 2022 r. została Rada Gminy Izabelin przyjęła Uchwałą Nr XLIII/497/22 w sprawie zamiany uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III.

Na mocy powyższej uchwały zmieniającej skreślony został § 2 ust.3 pkt 2. uchwały intencyjnej, tym samym w ostatecznej wersji projektu zmiany planu nie zostały wprowadzone zapisy ograniczające liczbę budynków na działce budowlanej.

W dniu 13 grudnia 2022 r. Rada Gminy Izabelin przyjęła Uchwałą Nr LXV/499/22 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III, w którym zapisy wprowadzały zmiany w uchwale z 2009 r. w następującym zakresie: w §3 zmianę pkt 26, w § 7 zmianę ust. 1 i ust. 4 pkt 1, dodanie w ust. 4 pkt 3a i 3b, zmianę ust. 4 pkt 9.

Na podstawie art. 91 ust.1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) Wojewoda Mazowiecki w dniu 11 stycznia 2023 r. wydał Rozstrzygnięcie nadzorcze (znak sprawy WNP-I.4131.2022.JF) stwierdzający nieważność ww. uchwały w całości.

**Jednocześnie Wojewoda Mazowiecki wskazał na możliwość na kontynuacji rozpoczętej procedury planistycznej w oparciu o przepis art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p.**

Zgodnie ze wskazaniem organu nadzorczego w **obecnym projekcie zmiany planu miejscowego** zostały wprowadzone następujące ustalenia w uchwale z 2009 r.

- w §3 zmieniono pkt 12 definiujący sposób pomiaru wysokości zabudowy,
- w §3 skreślono pkt 16 definiujący powierzchnię zabudowy,
- w §7 ust. 4 zmieniono pkt 6 poprzez odniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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).

Zmiana planu uwzględnia kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin (zwanego dalej Studium), przyjętego Uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r. Obszar objęty projektem zmiany planu znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem M1 – strefa rozwoju zabudowy. W strefie tej zostały wskazane 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), usługi publiczne stanowiące inwestycje celu publicznego. Wskazano również na możliwość realizacji takich inwestycji 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 miejscowości Truskaw w zmianie mpzp Etap III, zostały wprowadzone ustalenia:**

- a) doprecyzowano pojęcie powierzchni biologicznie czynnej poprzez wykluczenie nawierzchni dojazdów, dojeżdżających pieszych, miejsc do parkowania oraz elementów budynków takich jak nawierzchnie ziemne dachów, stropodachów, piwnic, tarasów; tym samym spełniony został §2 ust. 3 pkt 6 Uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. z późn. zm.;**
- b) doprecyzowano formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej; tym samym spełniony został §2 ust. 3 pkt 1 Uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r.;**
- c) wprowadzono 30% maksymalny wskaźnika powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; tym samym spełniony został §2 ust. 3 pkt 3 Uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. z późn. zm.;**
- d) zmniejszono wysokość zabudowy do 9 m dla budynków mieszkalnych z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° z 11 m, do 7 m dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 20° oraz określano wysokości dla pozostałych budynków towarzyszących; tym samym spełniony został §2 ust. 3 pkt 4 Uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. z późn. zm.;**
- e) dla zabudowy mieszkaniowej ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania:**
  - dla zabudowy mieszkaniowej 3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w formie terenowych miejsc postojowych, garażu lub wiaty garażowej,
  - dla zabudowy usługowej i lokali wbudowanych w budynek mieszkalny 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy, w formie terenowych miejsc do parkowania,

**oraz ustalono liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszą niż określoną w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa; tym samym spełniony został §2 ust. 3 pkt 5 Uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. z późn. zm.**

W projekcie zmiany planu nie zostały wprowadzone ustalenia dotyczące ograniczenia liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej, o których mowa w §2 ust. 3 pkt 2 Uchwały Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. Analiza wniosków mieszkańców i właścicieli nieruchomości, które zostały zebrane zgodnie z art. 17 pkt 1 upzp, wykazała sprzeczne stanowiska w sprawie ograniczenia lokalizacji liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej. Związku z powyższym oraz mając na względzie specyficzny układ działek w miejscowości Truskaw odstąpiono od wprowadzenia zmiany w tym zakresie. Ostatecznie §2 ust. 3 pkt 2 uchwały inercyjnej został skreślony na mocy uchwały zmieniającej.

Integralnymi częściami zmiany planu są:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- zbiór danych przestrzennych stworzony dla sporządzonej zmiany planu, obejmujący jej lokalizację przestrzenną w postaci wektorowej w układzie współrzędnych 2000, strefie 7 oraz atrybuty zawierające informacje o dokumencie, stanowiąc załącznik nr 3 do uchwały. Ze względu na fakt, że zmiana planu nie dotyczy rysunku planu miejscowego dane przestrzenne nie obejmują części graficznej dokumentu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sporządzenie zmiany planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w art. 17 upzp, w myśl art. 20 ust. 1 i art. 27 upzp (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), z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów *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* (skrót uoos).

Po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III, w dniu 18 sierpnia 2021 r. Wójt Gminy ogłosił i obwieścił o podjęciu powyższej uchwały, określając sposób i wyznaczając termin składania wniosków do 5 października 2021 r. W tym czasie wpłynęło 46 wniosków od 10 podmiotów.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2021 r. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwości składania wniosków przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania zmiany planu. W wyznaczonym terminie sześć podmiotów złożyło wnioski dotyczące zakresu odpowiadającemu ich kompetencji, pozostałe nie zajęły stanowiska.

W dniu 14 stycznia 2022 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedstawiony na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W dniu 3 lutego 2022 r. Komisji przedstawiła opinię dot. projektu zmiany planu, w której zgłosiła swoje uwagi.

Następnie pismem z 31 lipca 2022 r. projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowiska został przekazany od organów opiniujących i uzgadniających, w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. W wyznaczonym terminie wpłynęły pisma od 5 organów i instytucji uzgadniających projekt zmiany planu oraz od 4 organów i instytucji opiniujących projekt ww. dokumentu. Pozostałe organy i instytucje nie przedstawiły swojego stanowiska.

W dniu 7 października 2022 r. Wójt Gminy Izabelin na podstawie art. 17 pkt 9 upzp oraz art. 39 ust.1 uoos zawiadomił poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu. Z projektem zmiany planu można było się zapoznać od 17 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Izabelin, przy ul. 3 Maja 42 w Izabelina oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Izabelin. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami została przeprowadzona 7 listopada 2022 r. Na spotkanie przybyli wyłącznie przedstawiciele Urzędu Gminy Izabelin oraz projektanci zmiany planu. Nie było mieszkańców, właścicieli nieruchomości, ani innych osób, które mogłyby być zainteresowane rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W wyznaczonym ustawowo terminie tj. do 24 listopada 2022 r. zostały wniesione 2 uwagi do projektu zmiany

planu. W pierwszej uwadze wnioskowano o odstąpienia od zmiany definicji powierzchni biologicznie czynnej. Druga uwaga prawdopodobnie wyrażono sprzeciw wobec zmiany wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy obowiązującego mpzp. Nie zostały uwzględnione ponieważ są sprzeczne z kierunkiem polityki przestrzennej gminy określonej w uchwale ws. przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego. Zmiany miejscowego służy bowiem zapewnieniu ochrony wartości urbanistycznych oraz wartości przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Truskaw przed rozwojem intensywnej zabudowy. Nie zostały złożone uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 13 grudnia 2022 r. Rada Gminy Izabelin przyjęła zmianę planu miejscowego Uchwałą Nr LXV/499/22 ws. uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III. Jednocześnie rozpatrzyła Rada Gminy Izabelin uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III złożone w ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego (uwagi można było składać od 17 października 2022 r. do 24 listopada 2022 r.).

W dniu 11 stycznia 2023 r., na podstawie art. 91 ust.1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) Wojewoda Mazowiecki wydał Rozstrzygnięcie nadzorcze (znak sprawy WNP-I.4131.2022.JF) stwierdzający nieważność ww. uchwały w całości, wskazując na możliwość na kontynuacji rozpoczętej procedury planistycznej w oparciu o przepis art. 28 ust.2 upzp.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z ww. rozstrzygnięcia nadzorczego, w dniu 13 listopada 2022 r. Wójt Gminy Izabelin na podstawie art. 17 pkt 9 upzp oraz art. 39 ust.1 uoos zawiadomił poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu. Z projektem zmiany planu można się zapoznać od 22 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Izabelin, przy ul. 3 Maja 42 w Izabelina oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Izabelin. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami została przeprowadzona 11 grudnia 2023 r. Na spotkanie przybyli przedstawiciele Urzędu Gminy Izabelin, projektant zmiany planu oraz mieszkańcy, którzy poruszyli kwestie niezwiązane z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu miejscowego. Nie było mieszkańców, właścicieli nieruchomości, ani innych osób, które mogłyby być zainteresowane rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W wyznaczonym ustawowo terminie tj. do 5 stycznia 2024 r. nie zostały wniesione uwagi do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. Wprowadzenie zmian ustaleń dla terenów 1MN, 2MN, 3MN spełnia:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki poprzez ujednoczenie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie do obiektów wolnostojących, określenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 30 % powierzchni działki budowlanej oraz zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°, 7 m dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszych niż 20° oraz określenie wysokości zabudowy dla wiat; zapisy zmiany planu miejscowego służą zapewnieniu utrzymania walorów wizualnych miejscowości;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie możliwości lokalizowania zabudowy wyłącznie wolnostojącej, ustalenie 30% maksymalnej powierzchni zabudowy, zmniejszenie wysokości zabudowy w zależności od kąta nachylenia dachu budynku;
- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez doprecyzowanie definicji powierzchni biologicznie czynnej polegające na wskazaniu, iż za powierzchnię tą można uznać niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki budowlanej stanowiącą grunt rodzimy, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencje wód opadowych oraz stanowiącą wodę powierzchniową, przy jednoczesnym wykluczeniu możliwości uznania za powierzchnię biologicznie czynną nawierzchni ziemnych dachów, stropodachów, piwnic, tarasów, nawierzchni dojazdów, dojeżdżających czy miejsc do parkowania;
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zmiana planu nie obejmuje swym zakresem ustaleń dotyczących zabytków i dóbr kultury; zachowane zostaną

zapisy obowiązującego planu miejscowego w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – zakres zmiany planu został szczegółowo określony w uchwale intencyjnej, dlatego wprowadzone ustalenia odnoszą się wyłącznie do określenia liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad zagospodarowania działek budowlanych (wprowadzenie nowej definicji powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie 30% wskaźnika powierzchni zabudowy), zasad kształtowania zabudowy (ustalenie lokalizowania wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zmniejszenia wysokości zabudowy); celem zmiany planu było wprowadzenie ustaleń, które zapewnią efektywne gospodarowanie przestrzenią, w tym w maksymalny sposób zapewnią ochronę walorów ekonomicznych przestrzeni, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych, które determinują charakter miejscowości Truskaw;
- g) prawo własności poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu struktury własności terenów i działek oraz stanu zagospodarowania nieruchomości;
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana planu nie obejmuje swym zasięgiem terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa; zgodnie z art. 17 pkt 6 lit b. upzp projekt zmiany planu podlegał uzgadnianiu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- i) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie zasad służących podniesieniu jakości zagospodarowania na terenie objętym zmianą planu;
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zmiana planu nie obejmuje swym zakresem ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej; zachowane zostały zapisy obowiązującego planu w powyższym aspekcie;
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zgodnie *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* w procedurze sporządzenia zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach planistycznych poprzez: możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami podczas wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w organizowanej dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami jak również możliwość składania uwag. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a w dalszej kolejności o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej. Wnioski do projektu zmiany planu można było składać pisemnie oraz w formie elektronicznej. W taki sam sposób mieszkańcy mogli złożyć uwagi do wykładanego projektu zmiany planu. Dodatkowo, poza procedurą formalno-prawną sporządzania planu miejscowego zostały przeprowadzone konsultacje społeczne, na których zostały przedstawione i umówione ustalenia projektu zmiany planu.

W czasie całej procedury sporządzenia zmiany planu mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości mieli zagwarantowany dostęp do informacji publicznej, w tym wgląd do dokumentacji.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez przeprowadzenie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 upzp, jak również na podstawie art. 21 i 54 *uoos*; został zapewniony udział mieszkańców i właścicieli nieruchomości w pracach nad projektem zmiany planu oraz zapewniono wgląd do dokumentacji; należy wskazać, że w celu zachowania jawności i przejrzystości procedury zostały wdrożone następujące działania administracyjne:
- a) zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*:
    - w trakcie prowadzenia procedury sporządzania zmiany planu prowadzona była dokumentacja prac planistycznych, która podlega ocenie wojewody pod względem zgodności z przepisami prawa;
  - b) w myśl *ustawy o dostępie do informacji publicznej*:
    - sporządzenie zmiany planu prowadzone było zgodnie z zasadami i trybem określonym w ww. ustawie, przy nie naruszeniu odrębnych przepisów prawa,
    - każdy miał prawo do wglądu do dokumentacji procedowanej zmiany planu miejscowego; informacje te były udostępniane z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych;
  - c) zgodnie z art. 67 c *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, mającym na celu umożliwienie dostępu do jednolitej i kompleksowej informacji o ustaleniach zmiany planu miejscowego, w toku prowadzenia procedury planistycznej zostały utworzone zbiory danych przestrzennych. W myśl art. 67a pkt 5 upzp opracowany został załącznik nr 3, stanowiący przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o akcie.
  - d) zgodnie z art. 55 ust.1 i ust. 3 pkt 3 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Wójt Izabelina w ramach prowadzonej procedury planistycznej rozpatrzył wnioski zgłoszone przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości.
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zakres zmiany planu nie obejmuje zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej (o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 10 upzp), ani zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony jakościowej i ilościowej wód powierzchniowych i podziemnych (o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 3 upzp); zachowane zostały zapisy obowiązującego planu w powyższym zakresie. Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie zostały wniesione uwagi do projektu zmiany planu.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Z uwagi na zakres zmian planu określony w uchwale intencyjnej, w odniesieniu do wymogów art. 15 upzp, wprowadzone zmiany nie obejmowały ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu. Dotyczyły natomiast innych ww. przepisów determinujących sposób zagospodarowania i korzystania z terenu.

W ramach procedury zmiany planu, została sporządzona *prognoza oddziaływania na środowisko* oraz *prognoza skutków finansowych*, o których mowa odpowiednio w art.17 pkt 4 i 5 upzp.

Jednocześnie uwzględniając art. 20 upzp (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) dotyczący zapewnienia „nienaruszalności” ustaleń Studium, zapisy zmiany planu zostały oparte na wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin (Uchwała Nr LVII/456/22 Rady gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r.), w tym w zakresie ustaleń dla strefy rozwoju zabudowy MN1 oraz w odniesieniu do ujętych w Studium analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wskazane w art.2 ust.3 upzp tzw. „*ważenie interesu publicznego i interesu prywatnego*” zostało przeprowadzone poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do zmiany planu przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości oraz wniosków instytucji i organów, a także poprzez odniesienie się do uzgodnień i opinii istotnych z punktu widzenia interesu publicznego złożonych w trakcie procedury planistycznej.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zakres zmiany planu nie obejmuje ustaleń dotyczących struktury przestrzennej, które są powiązane z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji (art. 15 ust.2 pkt 10 upzp); wprowadzone zapisy zmiany planu nie będą miały wpływu na transportochłonność układu przestrzennego;
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zakres zmiany planu nie obejmuje ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz ustaleń dotyczących publicznego transportu zbiorowego; wprowadzone zapisy zmiany planu nie będą miały wpływu na powyższe aspekty;
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zakres zmiany planu nie obejmuje ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym rozwiązań przestrzennych układów dróg rowerowych i chodników; wprowadzone zapisy zmiany planu nie będą miały wpływu na powyższe aspekty;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - na obszarach w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w tirecie pierwszym, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w tirecie pierwszym; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy

Wskazane wyżej dążenie zostało ujęte w obowiązującym Studium, w którym wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmujące swym zasięgiem znaczną powierzchnię miejscowości Truskaw (obszar zawartej zabudowy na terenie Gminy Izabelin został przedstawiony w Studium, na schemacie 5 w tekście Studium). Obszar zmiany planu jest w części zagospodarowany, przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

W zmianie planu zostały wprowadzone zapisy służące zapewnieniu ochrony ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zarówno na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jak i na terenach niezabudowanych przewidzianych do dalszego rozwoju osadnictwa. Zmiana planu obejmowała ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania działek budowlanych, w tym doprecyzowanie pojęcia powierzchni biologicznie czynnej, zawężenie formy zabudowy wyłącznie do jednorodzinnej wolnostojącej, wprowadzenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zmiana planu jest zgodna z wynikami sporządzonej w poprzedniej kadencji Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Izabelin (w skrócie „Analiza”), przyjętej *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.*

W Analizie wskazano, że „*Pomimo dość znacznych różnic ustawodawczych, wynikających z zakresu i trybu opracowania planów, obowiązujące plany miejscowe uchwalone w latach 1998-2009, zawierają podstawowe niezbędne elementy tj. przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz m.in. ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Pozostają więc podstawowym narzędziem kształtowania przestrzeni.(...) występujące w nich niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu.*”.

Sporządzenie zmiany planu wynikało z analizy wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Celem podjęcia procedury planistycznej było zapewnienie „ochrony wartości urbanistycznych oraz wartości środowiskowych, w szczególności przyrodniczych Truskawia przed intensywną zabudową, przy jednoczesnym racjonalnym zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych.”.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania, w tym interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z art.17 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu określenia finansowych konsekwencji decyzji planistycznych wójt zobowiązany jest do sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia dokumentu planistycznego. Dla zmiany planu została opracowana *prognoza skutków finansowych*, w której stwierdzono, że wejście w życie zmiany planu nie spowoduje wzrostu zarówno dochodów, jak i wydatków gminy.

Niniejszy plan miejscowy 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.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, należy uznać, że przyjęcie uchwały sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III jest w pełni zasadne.



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXXXI/662/24
Data dokumentu	2024-02-27
Organ wydający	Rada Gminy Izabelin
Przedmiot regulacji	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw - Helenówek, Etap III
Identyfikator dokumentu	67F6E407-3484-46D9-9705-6146D4D4DB37

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-2043973108
Numer seryjny	10F6FC1E2833767AD684B7DA2E75022583D4301D
Osoba podpisująca	Joanna Katarzyna Białas
Instytucja	Gmina Izabelin
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	29.02.2024 12:24:44
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL