

**Projekt**

z dnia 9 lipca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY IZABELIN**

z dnia 16 lipca 2024 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 2024 poz. 609, z późn. zm.<sup>[1]</sup>) oraz art. 20 ust. 1, 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 brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr 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, zmienioną uchwałą Nr LXXIII/581/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 20 czerwca 2023 r., oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.261.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 28.12.2023 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 fragmenty działek nr ew. 148/2, 148/3, 148/4 z obr. ew. 2.0008, Hornówek, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

**§ 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 połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 20°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 20° do 45°, przy czym dla elementów połączeń 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 nadwieszów 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 roślinność 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) 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;
- 8) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Izabelin;
- 10) 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) symbol literowy określający podstawowe przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi.

§ 5. 1. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol podstawowego przeznaczenia terenu MN oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) w przypadku gdy linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania to na fragmencie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 4) linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

#### **§ 7. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów:**

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

### **Rozdział 3.**

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

**§ 8. 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 teren oznaczony w planie symbolem MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 9. 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**

**§ 10.** 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**

**§ 11.** 1. 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.

2. 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 lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie;
- 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**

**§ 12.** 1. 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.

2. 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) zakazuję się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

#### 3. 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 i placów 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.

#### 4. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

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

#### 5. 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.

#### 6. 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 energię wiatru;
- 3) moc urządzeń OZE nie może przekraczać 100 kW przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje.

#### 7. 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**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 14.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego symbolem MN – 30%.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

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

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

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

---

<sup>[1]</sup> Zmiany tekstu jednolitego ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 721

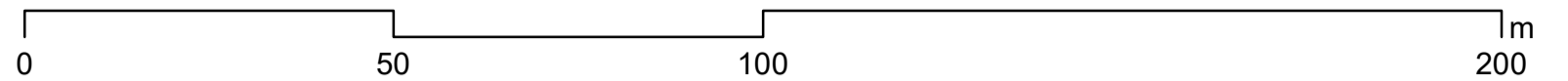
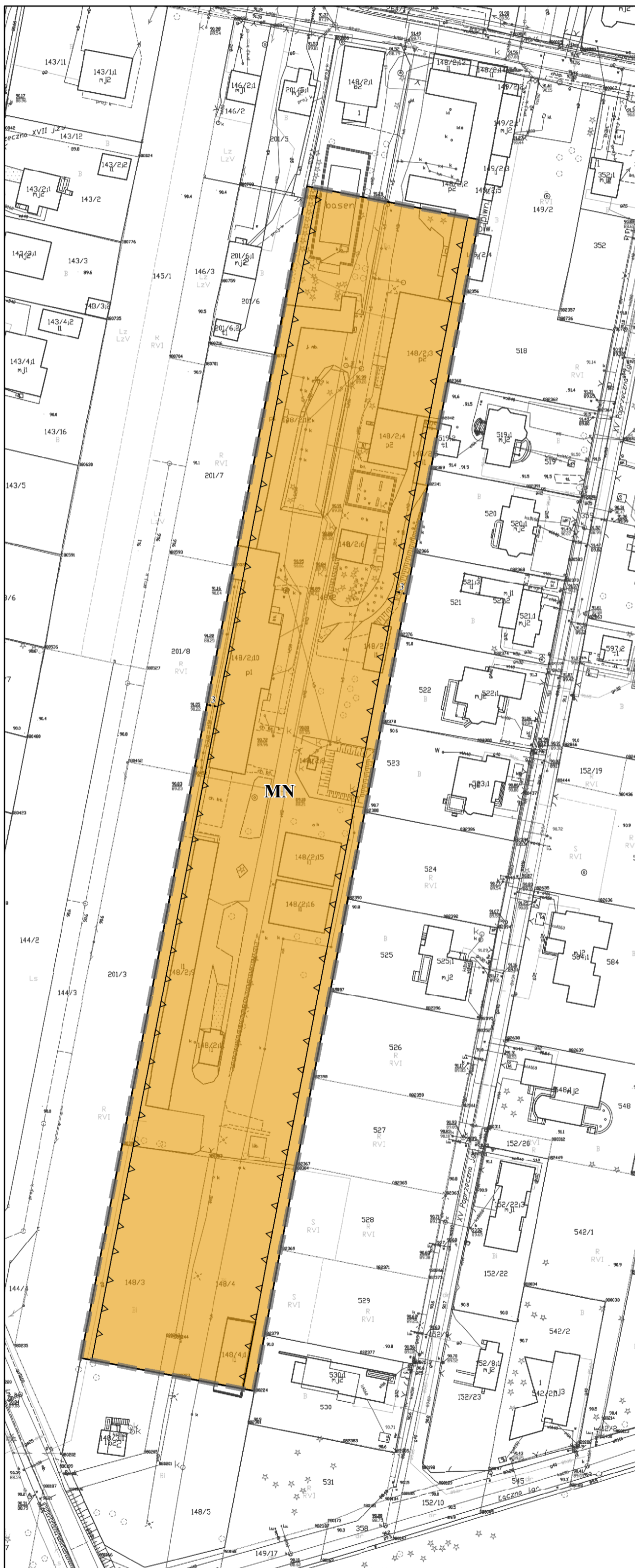
<sup>[2]</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy opublikowane w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739



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

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia

Skala 1:1000



## ustalenia planu

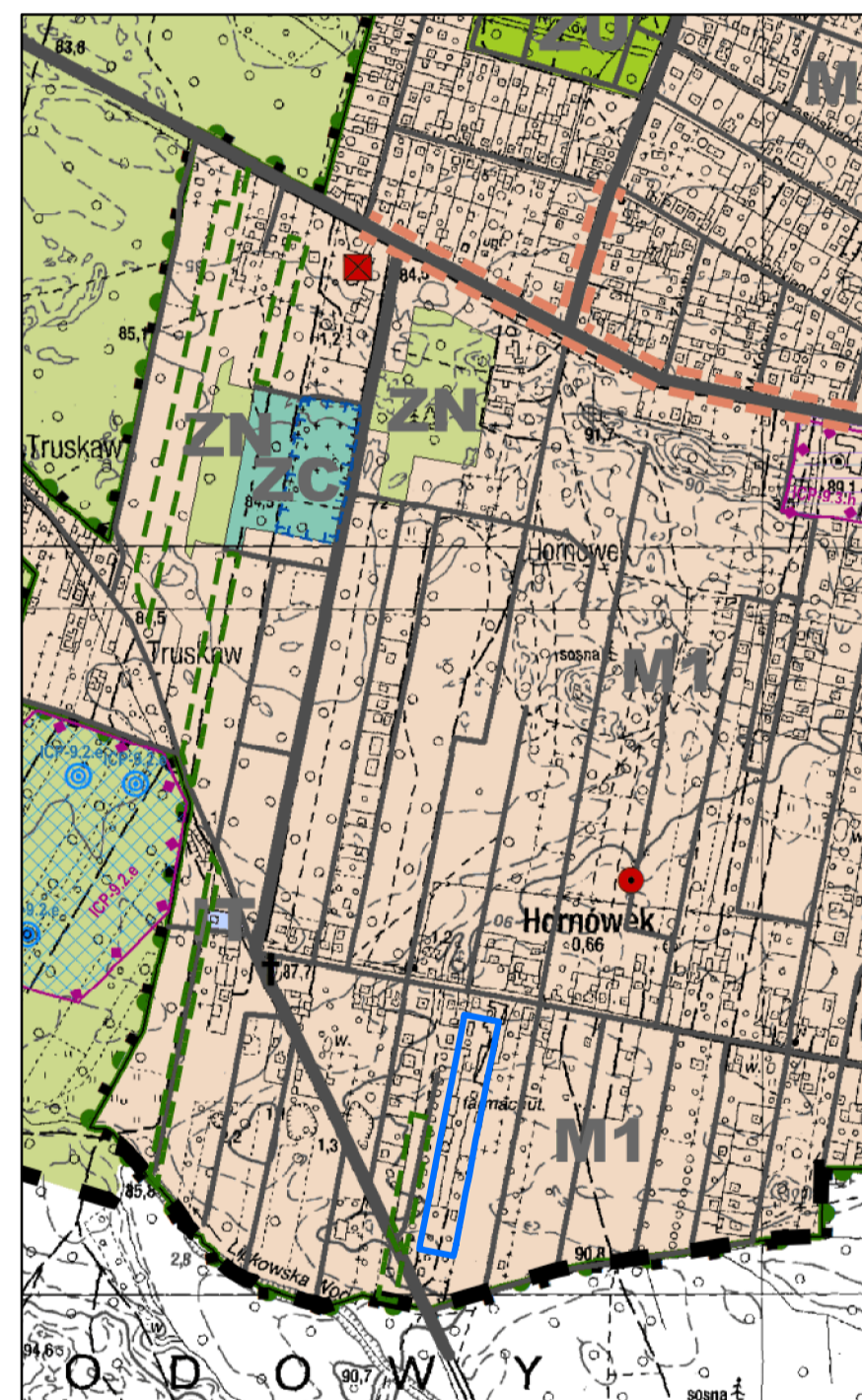
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości określone w metrach

## przeznaczenie terenów

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Wyrsze 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 oznaczenia
- rejon lokalizacji usług centrów wsi
- ### 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"
- ### Investycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
  - ważniejsze drogi gminne
  - ujęcia wody, studnie
  - obszar uzdatniania wody
- ### Investycje 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 .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia 16 lipca 2024 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 12 lutego do 4 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 19 marca 2024 r., złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Wójta.

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



**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 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 2024 poz. 609, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **wsł 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 2024 r. poz. 725, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się 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 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia 16 lipca 2024 r.

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej**

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” lub „projektem planu”), 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, zmienioną uchwałą Nr LXXIII/581/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 20 czerwca 2023 r. oraz w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WNP-I.4131.261.2023 z dnia 28 grudnia 2023 r.

W dniu 28 listopada 2023 r. Rada Gminy Izabelin podjęła uchwałę Nr LXXVIII/619/23 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 1. W rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 28 grudnia 2023 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w zakresie ustaleń części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN.

W uzasadnieniu do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewoda Mazowiecki wyjaśnił, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną planu miejscowego – brak powiązania tekstu planu z rysunkiem z uwagi na brak określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem MN, co stanowi naruszenie § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.; zwanej dalej ustawą o planowaniu) *jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie studium lub planu miejscowego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu studium lub planu z przepisami prawnymi.*

Wraz z uprawomocnieniem się rozstrzygnięcia nadzorczego przygotowany został projekt planu obejmujący teren, w odniesieniu do którego stwierdzono nieważność uchwały Nr LXXVIII/619/23 z dnia 28 grudnia 2023 r. Obszar planu przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wyznaczone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy.

Projekt planu dotyczy fragmentów 3 działek z obrębem ew. 2.0008, Hornówek, o łącznej powierzchni 1,5 ha. Działki tworzą zwarty obszar w rejonie ulic ks. W. Kurowskiego i Lipkowskiej.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad kształtowania krajobrazu,
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w graniach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich obszarów w graniach 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 sporządzania planu, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje od 2003 r. plan miejscowy wsi Hornówek, część A, Gmina Izabelin, przyjęty uchwałą nr V/25/2003 Rady Gminy Izabelin z dnia 26 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 79 poz. 2064). Obszar przeznaczony jest w obecnym planie miejscowym pod teren wytwórczości i usług nieuciążliwych (B20-P), dla którego plan ustala:

- 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”).

Studium wyznacza kierunki rozwoju gminy. Zgodnie z zapisami Studium obszar objęty planem położony jest w strefie M1 – rozwoju zabudowy.

W strefie tej umożliwiono realizację następujących funkcji: 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 urządzona ogólnodostępna (skwery, parki, place zabaw, siłownie plenerowe i inne), zbiorniki retencyjne, zieleń towarzysząca zabudowie, inne funkcje służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców oraz inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej.

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

- 1) publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, szkół, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, obiektów związanych z działalnością kulturową;

- 2) administracji;
- 3) obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa;
- 4) infrastruktury i komunikacji (parkingi).

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

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

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że ustalenia w nim przyjęte nie naruszają ustaleń Studium.

#### **Dla procedowanego obszaru przyjęto następujące ustalenia:**

- 1) **przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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.**

Wójt Gminy Izabelin ponowił procedurę planistyczną w zakresie niezbędnym do doprowadzenia planu do zgodności z przepisami prawa – po przygotowaniu projektu planu w dniach od 12 lutego do 4 marca 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 20 lutego 2024 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 19 marca 2024 r., złożono jedną uwagę, która została w całości uwzględniona przez Wójta.

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

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



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	
Data dokumentu	2024-07-16
Organ wydający	Rada Gminy Izabelin
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 1
Identyfikator dokumentu	C9B1B621-F00D-4EC3-942C-58CCA98FAC34

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-2068131316
Numer seryjny	06948352129937E2F1F4A69713158CC1EBED9D7E
Osoba podpisująca	Krzysztof Ryszard Stańczyk
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	08.07.2024 13:31:55
Zakres podpisu	Kontrasignata - z wyłączeniem daty i numeru
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL
<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-1819441068
Numer seryjny	30274147980915722961F2730B2C0FA9
Osoba podpisująca	Daria Milewska
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	09.07.2024 14:24:01
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-1609522629
Numer seryjny	43690DD5159253D22125BD1DE6E18F851CC29912
Osoba podpisująca	Mateusz Milej
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	16.07.2024 15:22:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL