

Projekt

z dnia 16 października 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/.../24
RADY GMINY IZABELIN**

z dnia 22 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr 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 i ogólne

§ 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 2, zwany dalej „planem”, obejmujący działki nr ew. 92/20 i 99/1 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) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca dojazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych, jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów i miejsc do parkowania samochodów;
- 2) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 3) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;

- 5) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 6) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Izabelin;
- 9) wysokość zabudowy – dla obiektów innych niż budynki 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 2) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

§ 6. 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 w miejscowości Hornówek gmian Izabelin szerokości 100 m.

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

3. Ochrona obszaru, o których mowa w ust. 1 pkt 4 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami protokołu Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek gmina Izabelin.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) 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,

- b) ze względu na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz 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,
 - c) zakazy, o których mowa w lit. b 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,
 - d) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - e) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja: altan o powierzchni zabudowy do 35 m² każda, placów zabaw, małej architektury, ciągów pieszych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci zbiorczej – 110 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) odprowadzanie i zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych:
 - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm,
 - d) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - e) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - f) telekomunikacja – sieci należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) 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,
 - b) ze względu na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz 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,
 - c) zakazy, o których mowa w lit. b 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,
 - d) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - e) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja: altan o powierzchni zabudowy do 35 m² każda, placów zabaw, małej architektury, ciągów pieszych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,15,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci zbiorczej – 110 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) odprowadzanie i zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych:
 - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm,
 - d) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnątrzowe lub słupowe,
 - e) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

- f) telekomunikacja – sieci należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – poszerzenie ul. Wojska Polskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) ochrona środowiska i krajobrazu - 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;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5-10 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci zbiorczej – 110 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – sieci należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

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

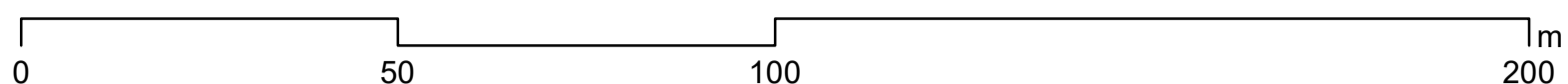
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI HORNÓWEK, CZĘŚĆ F, ETAP 2

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
- zwymiarowane odległości określone w metrach;

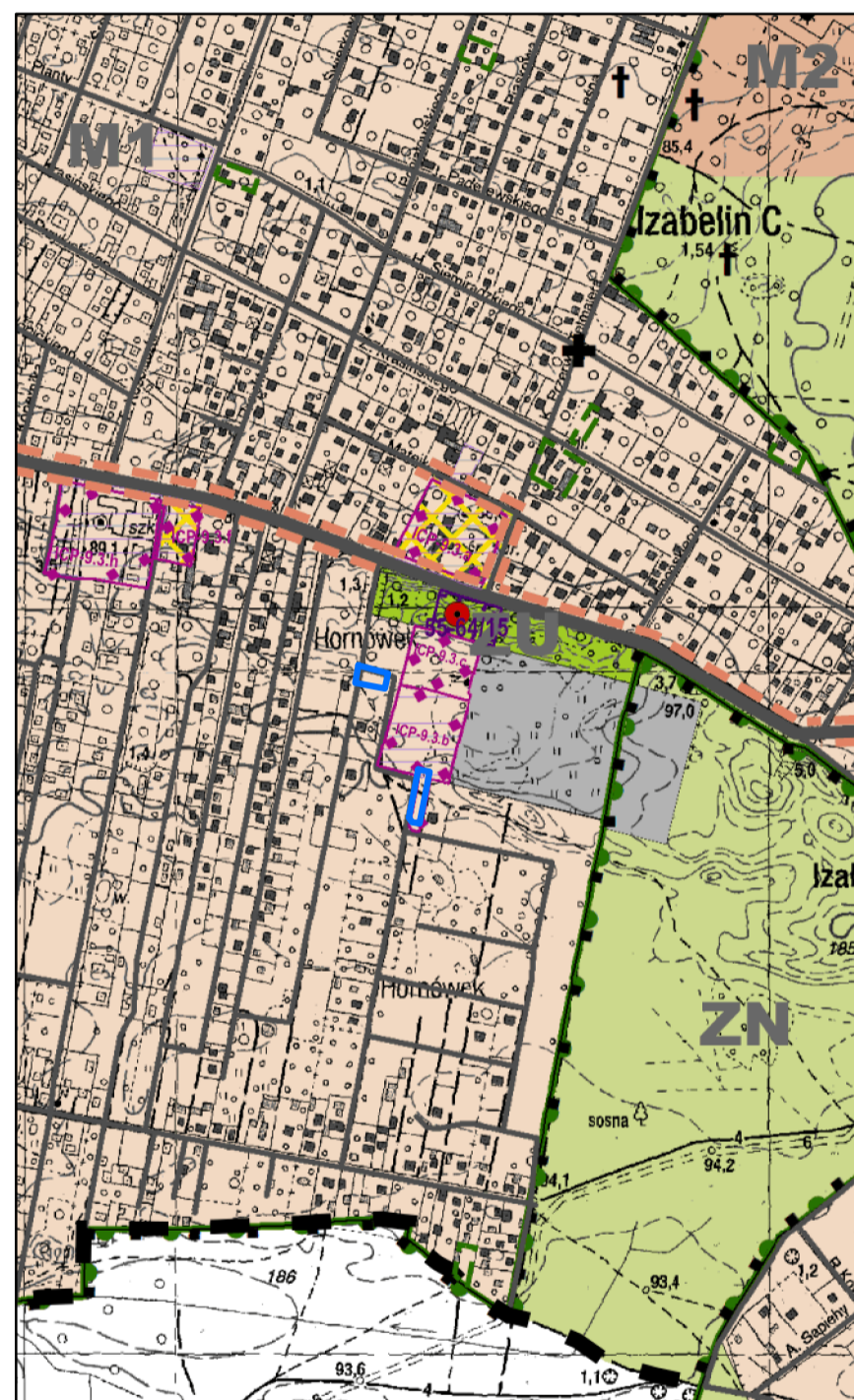
przeznaczenie terenów

- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej



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 2

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 centrówce
- 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 IX/.../24
Rady Gminy Izabelin
z dnia 22 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 2, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 28 sierpnia do 20 września 2024 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 4 października 2024 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 2, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, Etap 2, należące do zadań własnych gminy to:

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/.../24

Rady Gminy Izabelin

z dnia 22 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część F, etap 2 (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. Zmiana uchwały dotyczyła podziału planu wsi Hornówek, część F na dwa etapy oraz określała granice obszarów objętych poszczególnymi etapami.

Planem objęto dwie działki z obrębem ew. 2.0008, Hornówek, stanowiące własność gminy (92/20 i 99/1), dla których zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, Gminy Izabelin.

Działka nr 92/20 położona jest pomiędzy ulicami Polną, Wojska Polskiego i Działkową. Natomiast działka nr 99/1 zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu ulic Działkowej i Zakątnej.

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

Obszar objęty planem położony jest w: otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 oraz granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek gmina Izabelin szerokości 100 m. Tereny, których dotyczy plan zlokalizowane są poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych. Ani w granicach planu, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zabytki.

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

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu działka nr 92/20 została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej na gruntach leśnych lasów ochronnych (A58-MN_{RL}):

- 1) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m²,
- 3) powierzchnia wyłączenia gruntów leśnych z produkcji do 20%, nie więcej jednak niż 500 m²,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2,5 kondygnacji (10,5 m do kalenicy).

Działka nr 99/1 przeznaczona została pod teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej (A71-MN):

- 1) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni o nie więcej niż 10%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2,5 kondygnacji (10,5 m do kalenicy).

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

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

Dla strefy wskazano następujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowo-usługowa (usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z wykluczeniem usług handlu detalicznego powyżej 200 m² powierzchni sprzedaży) oraz możliwość realizacji inwestycji takich jak: parkingi, w tym parkingi ogólnodostępne, zieleni urządzona ogólnodostępna (skwery, parki, place zabaw, siłownie plenerowe i inne), zbiorniki retencyjne, zieleni 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. Wykonana na potrzeby planu i strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej „prognozą ooś”), zdiagnozowała istniejące lokalnie problemy ochrony środowiska. Prognoza ooś nie wykazała aby realizacja ustaleń planu mogła negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000. Nie zagraża również głównym kierunkom ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego ani celom ochrony przyrody, ochrony wartości kulturowych i ochrony krajobrazu.

Obszar objęty planem został podzielony na trzy tereny, stanowiące dwie klasy przeznaczenia terenu. Tereny zajmujące 89,3% powierzchni planu przeznaczone zostały pod zielenią urządzoną. Teren drogi publicznej klasy lokalnej zajmuje 10,7% powierzchni planu.

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

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

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich obszarów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na objęcie planem dwóch niestykających się ze sobą działek ewidencyjnych, które przeznaczone zostały wyłącznie na cele publiczne,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na położenie obszaru planu poza krajobrazami priorytetowymi określonymi w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko 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. 2024 r. poz. 1112 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. W związku z podziałem planu wsi Hornówek, część F, na etapy ostatecznie obszaru planu dotyczył 1 wniosek, którym wniesiono o wyłączenie możliwości realizacji usług uciążliwych dla mieszkańców ul. Działkowej, w szczególności możliwości realizacji parkingu. Sporządzający plan postanowił wniosek uwzględnić.

Pismem z dnia 10 maja 2021 r. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił odpowiednie 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.

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.

W związku z nie występowaniem w granicach obszaru objętego zmianą planu gruntów rolnych klas I-III, nie zachodziła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W 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.

Decyzją z dnia 2 czerwca 2023 r. Minister Klimatu i Środowiska 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 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 2, wraz z prognozą ooś,

W dniu 6 listopada 2023 r. Wójt Gminy wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących

własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją nr 6/2024 z dnia 16 stycznia 2024 r. Marszałek Województwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na działce nr ew. 92/20 na cele nieleśne.

Projekt planu wsi Hornówek, część F, etap 2, wraz z prognozą oś zostały przesłane do Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z prośbą o uzgodnienie. Postanowieniem z dnia 30 listopada 2023 r. Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji postanowił uzgodnić projekt planu wsi Hornówek, część F, etap 2.

W dniach od 28 sierpnia do 20 września 2024 r. projekt planu wsi Hornówek, część F, etap 2, został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 10 września 2024 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 4 października 2024 r., do projektu planu 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 jest zgodne z uchwałą nr XXVIII/231/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Izabelin. Na podstawie przeprowadzonej analizy i oceny aktualności stwierdzono, że występujące w planach miejscowych uchwalonych w latach 1998-2009 niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu.

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

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