

**Projekt**

z dnia 19 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 26 listopada 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. 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/315/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 3 lipca 2013 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXII/275/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 22 listopada 2017 r.

**§ 2.** W uchwale Nr XXXIV/298/18 Rady Gminy Izabelin z dnia 7 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 19°, 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni. Wszystkie wymienione elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 6) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca dojazdu 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;

- 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 9) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 10) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 11) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
  - 12) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
  - 13) symbol – symbol przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, wyróżniający teren spośród pozostałych terenów, pozwalający jednoznacznie powiązać ustalenia tekstu planu z rysunkiem planu;
  - 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Izabelin;
  - 15) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa (w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
  - 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu;
  - 17) zabudowa usługowa – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, z wykluczeniem: budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>, myjni samochodowych, stacji paliw i innych obiektów służących obsłudze pojazdów - wraz z niezbędnymi urządzeniami, dojazdami i dojściami, zielenią, budynkami garaży i budynkami gospodarczymi;
  - 18) zabudowa usług edukacji – budynek lub zespół budynków użyteczności publicznej będący w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami szkół i instytucji badawczych, budynkami kultury fizycznej, budynkami zbiorowego zamieszkania, budynkami biurowymi - wraz z niezbędnymi urządzeniami, dojazdami i dojściami, zielenią, budynkami garaży i budynkami gospodarczym;
  - 19) zabudowa usług publicznych – budynek lub zespół budynków użyteczności publicznej będący w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami muzeów i bibliotek, budynkami szkół i instytucji badawczych, budynkami zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej, budynkami zbiorowego zamieszkania, budynkami biurowymi, a także budynek lub zespół budynków niezbędnych na potrzeby obronności państwa - wraz z niezbędnymi urządzeniami, dojazdami i dojściami, zielenią, budynkami garaży i budynkami gospodarczym.”;
- 2) w § 13 pkt 3 lit. c otrzymuje brzmienie:
- „c) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 miejsca dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,

- dla zabudowy usług edukacji - 3 miejsca dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych oraz 3 miejsca postojowe dla rowerów na każde 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla rowerów na budynek,
- dla zabudowy usług publicznych – 2,5 miejsca dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe dla rowerów na każde 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 4 miejsca postojowe dla rowerów na budynek,
- dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> ustala się 2 miejsca, oraz 2 miejsca postojowe dla rowerów na każde 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 4 miejsca postojowe dla rowerów na budynek,
- dla zabudowy wielofunkcyjnej liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,“;;

3) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, przy czym zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem uzupełniającym:
  - w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu,
- b) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
  - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.“;;

4) po § 15 dodaje się § 15a – 15c w brzmieniu:

„§ 15a. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 15b. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 15c. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN**:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych z dachem stromym – 9 m,
- dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
- dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 20% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.”;;

5) § 16 otrzymuje brzmienie:

„§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa usługowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) na jednej działce budowlanej zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego,

b) dopuszcza się wyłącznie przebudowę istniejącej zabudowy usługowej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,

- dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 8 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.”;;

6) po § 16 dodaje się § 16a – 16d w brzmieniu:

„§ 16a. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa usługowa,

- b) uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę usługową z zastrzeżeniem, że w każdym budynku można wydzielić co najwyżej jeden lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – na jednej działce budowlanej zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 8 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 16b. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU**:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę usługową z zastrzeżeniem, że w każdym budynku można wydzielić co najwyżej jeden lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – na jednej działce budowlanej zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 8 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 16c. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNU**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę usługową z zastrzeżeniem, że w każdym budynku można wydzielić co najwyżej jeden lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – na jednej działce budowlanej zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 8 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 16d. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MNU**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na jednej działce budowlanej zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego,
  - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy usługowej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 8 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.”;;

7) w § 17 otrzymuje brzmienie:

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,
- b) uzupełniające - zabudowa usługowa z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia całkowita budynków usługowych i lokali usługowych wbudowanych w budynki usług publicznych nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

2) działka nr ew. 66 obręb Hornówek stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego:

- a) dopuszcza się wykorzystanie nawierzchni utwardzonych na cele okazjonalnego targowiska,
- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie będzie przekraczać 15 m<sup>2</sup>,
- c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
  - obiektów związanych z organizacją imprez gminnych i sołeckich,
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz niekubaturowych budowli sportowych i rekreacyjnych,
- e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
- f) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych z dachem stromym – 9 m,
  - dla budynków usługowych z dachem płaskim – 8 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy lub płaski,
- c) maksymalna długość elewacji frontowej – 30 m,
- d) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.”;;

8) § 18 otrzymuje brzmienie:

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa usług edukacji,



- b) uzupełniające – istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny – dom nauczyciela, z zastrzeżeniem, że powierzchnia całkowita budynku nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na terenie;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się przebudowę, istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski lub stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 5000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.”.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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;
- 3) Załącznik 3 – Dane przestrzenne, zapisane w formie elektronicznej.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia 26 listopada 2024 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Izabelin, Rada Gminy Izabelin postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zał. do Uchwały Nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	16.10.2024	*	1. Zmiana wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny lub uzupełnienie o ustalenie 2 miejsc postojowych dla lokalu mieszkalnego wbudowanego w zabudowę usługową.	78 ob. Hornówek	Wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 3 miejsca dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy		X			
			2. Zmiana dla terenu 3MNU minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na 40% lub uzupełnienie o ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej na 40%.		3MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%		X			Uwaga częściowo uwzględniona poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% dla terenu 3MNU

\* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia 26 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/315/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, zakres ustaleń zmiany planu ograniczony został do: zmiany brzmienia § 3, § 13 pkt 3 lit c, § 15 - § 18 uchwały Nr XXXIV/298/18 Rady Gminy Izabelin z dnia 7 lutego 2018 r.

W związku z powyższym w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a co za tym idzie nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia 26 listopada 2024 r.

Zalacznik3.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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Hornówek, część E, została opracowana w związku z Uchwałą Nr XXXIX/315/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E (zwanego dalej zmianą planu).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, przyjęty został uchwałą Nr XXXIV/298/18 Rady Gminy Izabelin z dnia 7 lutego 2018 r. Obowiązujący plan obejmuje obszar o powierzchni 4,59 ha, położony po południowej stronie ul. 3 Maja, w północnej części wsi Hornówek, na granicy z wsią Izabelin.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E, dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, co oznacza, że rysunek planu pozostaje bez zmian.

Zmiana planu podyktowana jest przede wszystkim potrzebą zapobiegania powstawaniu intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozwiązania przyjęte w zmianie planu spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W zmianie planu:

- nadano nowe brzmienie § 3 (ustalenia w zakresie definicji określeń użytych w planie);
- nadano nowe brzmienie § 13 pkt 3 lit c (ustalenia w zakresie wskaźników minimalnej liczby miejsc do parkowania);
- nadano nowe brzmienie § 15 (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MN);
- dodano § 15a (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2MN);
- dodano § 15b (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3MN);
- dodano § 15c (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4MN);
- nadano nowe brzmienie § 16 (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU);
- dodano § 16a (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU);
- dodano § 16b (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3MNU);
- dodano § 16c (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4MNU);
- dodano § 16d (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 5MNU);
- nadano nowe brzmienie § 17 (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem Up);
- nadano nowe brzmienie § 18 (ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem UO).

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 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 urzędzeń 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.**

Zmiana planu respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie.

Mając na względzie fakt, iż zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, a co za tym idzie z góry założono, że nie ma możliwości zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej na rysunku planu, nie rozważano alternatywnych rozwiązań.

Na potrzeby sporządzanej zmiany planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności 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.

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, zmiana planu 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 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 gabaryty obiektów,
  - szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
- Z powodu zakresu objętego zmianą, w zmianie planu nie ustalono:
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - zasad ochrony krajobrazu,
  - zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - linii zabudowy,
  - granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzanie zmiany 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 zmiany planu miejscowego, w dniu 21 kwietnia 2021 r. w Listach do Sąsiada ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.izabelin.pl](http://bip.izabelin.pl) - obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. W wyznaczonym terminie, do 31 maja 2021 r., wpłynęły 73 wnioski złożone w ramach 10 pism. Sporządzający zmianę planu postanowił nie uwzględnić 28 wniosków, a pozostałe wnioski uwzględnić, w tym 7 częściowo.

Pismem z dnia 10 maja 2021 r. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu wsi Hornówek, część E. 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 oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie nie odpowiedział żaden z organów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przesłał swoje uzgodnienie dopiero 9 lipca 2021 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 6 października 2021 r. i podczas którego członkowie komisji zgłosili swoje uwagi.

W dniu 22 listopada 2021 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Cztery organy pozytywnie zaopiniowały projekt zmiany planu, a siedem organów postanowiło uzgodnić ten projekt planu. Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2021 r. Szef Wojewódzkiego Sztabu

Wojskowego w Warszawie odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu. Organ wskazał, iż w projekcie zmiany planu nie uwzględniono stanowiska resortu obrony narodowej wyrażonego w piśmie WSzW nr 2657 z 7 czerwca 2021 r. w szczególności dotyczącego oznaczenia granic strefy ochronnej w części graficznej oraz przywołania w części tekstowej informacji o tej strefie, a także uwzględnienia przy opracowaniu zmiany planu ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wynikających z tej strefy.

W dniu 5 stycznia 2022 r. Wójt Gminy Izabelin wystąpił do Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie o uzgodnienie projektu zmiany planu wraz z prognozą ooś. Jednocześnie przedstawił dodatkowe wyjaśnienia problemów wskazanych w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15 grudnia 2021 r. Postanowieniem z dnia 1 lutego 2022 r. Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie ponownie odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu wsi Hornówek, część E, wraz z prognozą ooś zostały przesłane w dniu 16 lipca 2024 r. do Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (jednostka ta, na mocy ustawy, zastąpiła od 2022 r. zlikwidowane Wojewódzkie Sztaby Wojskowe) z prośbą o uzgodnienie. Organ nie odpowiedział w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu należy uznać na równoznaczne z uzgodnieniem projektu zmiany planu.

W związku z nie występowaniem w granicach obszaru objętego zmianą planu gruntów rolnych klas I-III, nie ma konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty leśne występujące w granicach zmiany planu zmieniły przeznaczenie na podstawie decyzji Nr 52/2017 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 5 maja 2017 r.

W dniach od 19 września do 11 października 2024 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 30 września 2024 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu. W wyznaczonym terminie, do 25 października 2024 r., do projektu zmiany planu złożono 2 uwagi, w ramach jednego pisma. Obydwie uwagi dotyczyły terenu oznaczonego symbolem 3MNU. Wójt Gminy Izabelin rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Rozpatrując uwagi Wójt postanowił częściowo uwzględnić uwagę dotyczącą zmiany minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 3MNU poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Nie ma możliwości ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na różnych poziomach dla różnych typów zabudowy w ramach jednego terenu.

Uwaga dotycząca zmiany wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny lub uzupełnienie o ustalenie 2 miejsc postojowych dla lokalu mieszkalnego wbudowanego w zabudowę usługową nie została uwzględniona ponieważ zmiana wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania (z 2 na 3 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy) była jedną z przesłanek, które zadecydowały o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego i objęciu zakresem zmian § 13 pkt 3 uchwały Nr XXXIV/298/18.

Procedura sporządzania zmiany 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 zmiany miejscowego 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 2 do niniejszej uchwały. Uchwalenie zmiany 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 zmiany planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.