

**Projekt**

z dnia 9 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, z późn. zm.), 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 LXIX/548/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C, zmienioną uchwałą Nr LXXX/649/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 stycznia 2024 r. oraz uchwałą Nr V/17/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 16 lipca 2024 r., oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.222.2024 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 listopada 2024 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy wstępne i ogólne**

**§ 1. 1.** W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 terenu wsi Izabelin C, zwany dalej „planem”, obejmujący działkę nr ew. 1717 z obr. ew. 2.0001, Izabelin.

**§ 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) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz tymczasowych obiektów budowlanych 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;

- 3) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) symbol terenu – symbol literowy lub literowo-cyfrowy 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.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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

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

§ 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.

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

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
  - a) zasady sytuowania obiektów budowlanych:
    - budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych,
    - zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

b) kolorystyka obiektów budowlanych:

- dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem tiret drugie, nakazuje się stosowanie gamy barw szarej, czarnej, czerwonej, brązowej,
- inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: niebarwionej dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub gontu drewnianego,
- dla dachów płaskich – bez ograniczeń,
- nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
- z zastrzeżeniem tiret szóste dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż szarości i biele,
- 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;

3) ochrona środowiska, przyrody 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) w celu zachowania walorów krajobrazowych wsi Izabelin C na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów,
- f) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej;

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

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
- c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
- e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
- g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,14,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,07,

- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,91;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Końcowej;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 3 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) lub lokal usługowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) 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.
  - b) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci zbiorczej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
  - c) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE,
  - e) przy rozbudowie, budowie i przebudowie:
    - sieci elektroenergetycznej należy stosować linie skablowane,
    - stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje słupowe jak i wewnętrzne,
  - f) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
  - g) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE),
  - h) zakaz stosowania do ogrzewania:
    - urządzeń na paliwa stałe, o poziomie emisji zanieczyszczeń przekraczającym poziom dopuszczony przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
    - urządzeń OZE na biomasę oraz wykorzystujących energię wiatru,
  - i) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje,
  - j) wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:
    - działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych – śmietnik,
    - 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,
    - gabaryty śmietników powinny być tak dobrane aby umożliwiać 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;
- 9) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,

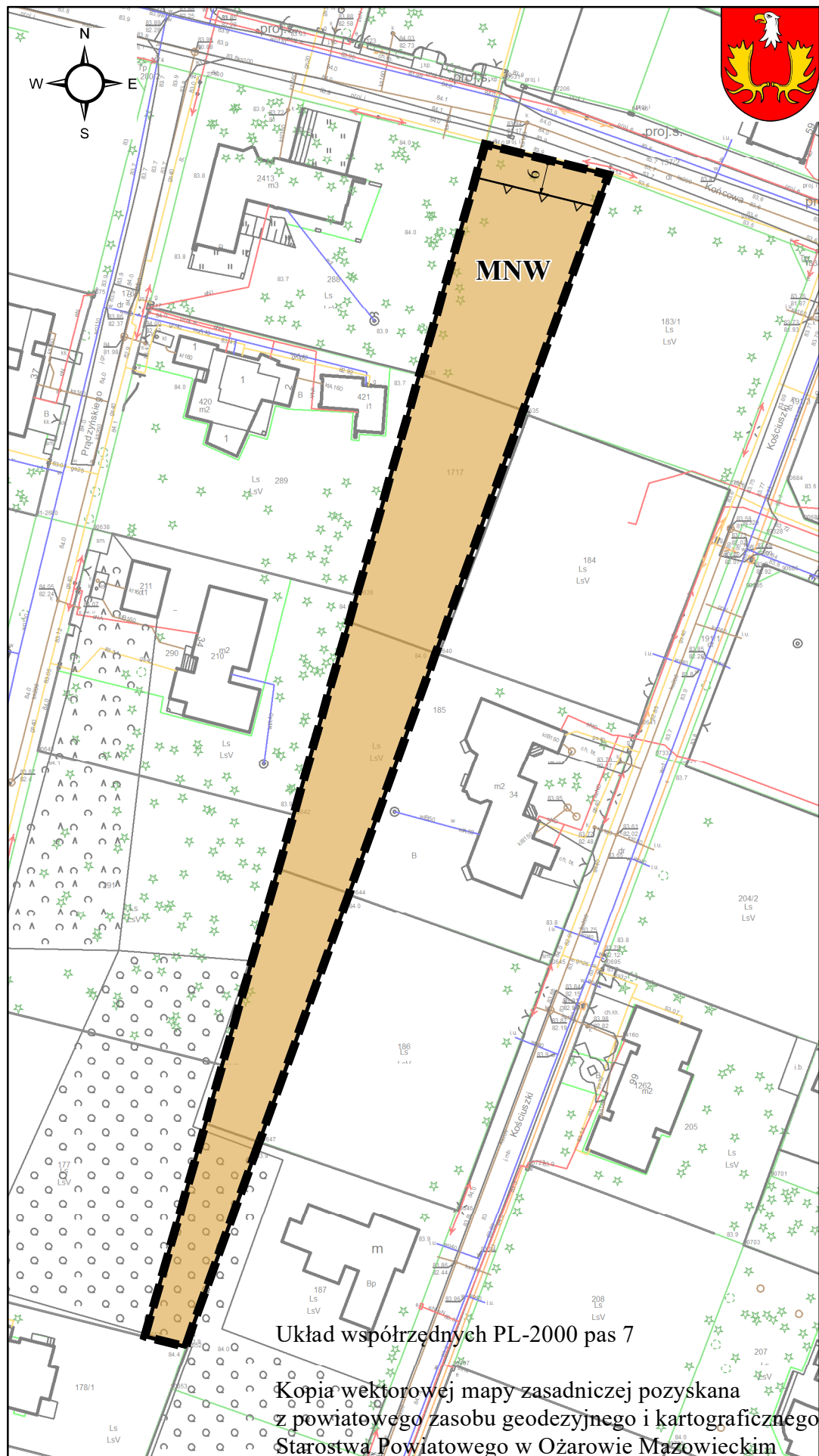
- b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni terenu, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu;
- 11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

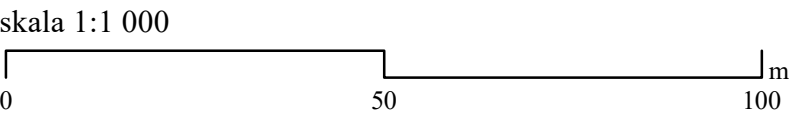
**§ 9.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Izabelin.

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



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WSI IZABELIN C

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia

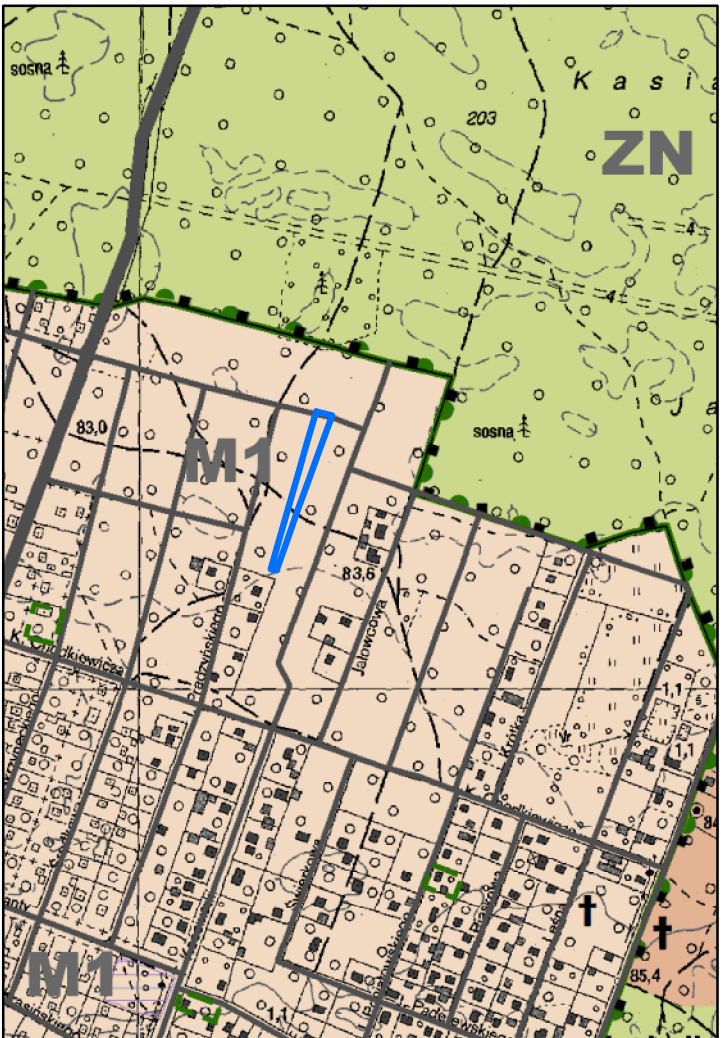


## ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości określone w metrach
- przeznaczenie terenu**
  - MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

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 terenu wsi Izabelin C

Skala 1:10 000



- | OZNACZENIA                                                  | Elementy infrastruktury technicznej                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| granica gminy Izabelin                                      | droga ekspresowa                                                                                                              |
| <b>Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy</b> |                                                                                                                               |
| <b>Strefy zabudowy</b>                                      | droga wojewódzka                                                                                                              |
| M1 strefy rozwoju zabudowy                                  | drogi powiatowe                                                                                                               |
| M2 strefy zabudowy wielofunkcyjnej                          | ważniejsze drogi gminne                                                                                                       |
| M3 strefy intensyfikacji zabudowy                           | gazociąg wysokiego ciśnienia                                                                                                  |
| M4 strefa ochrony zieleni z zabudową                        | rurociąg naftowy                                                                                                              |
| P strefa przemysłowo-usługowa                               | linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć                                                                       |
| <b>Strefy infrastruktury</b>                                | ujęcia wody, studnie                                                                                                          |
| IT strefy infrastruktury gminnej                            | obszar uzdatniania wody                                                                                                       |
| teren drogi ekspresowej S7                                  | obszar zbiornika retencyjno-infiltrującego "Mokre Łąki"                                                                       |
| <b>Strefy otwarte</b>                                       | <b>Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</b>                                                                       |
| ZN strefy zieleni naturalnej                                | obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym                                                       |
| ZU strefy zieleni urządzonej i rekreacyjno-sportowej        | ważniejsze drogi gminne                                                                                                       |
| ZC tereny cmentarzy                                         | ujęcia wody, studnie                                                                                                          |
| <b>Pozostałe</b>                                            | obszar uzdatniania wody                                                                                                       |
| teren zamknięty                                             | <b>Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym</b>                                                                  |
| <b>Inne oznaczenie</b>                                      | obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym                                                  |
| rejon lokalizacji usług centrów                             | droga ekspresowa S7                                                                                                           |
| <b>Obiekty i obszary chronione</b>                          | droga wojewódzka                                                                                                              |
| obiekt wpisany do rejestru zabytków                         | drogi powiatowe                                                                                                               |
| obszary wpisane do rejestru zabytków                        | gazociąg wysokiego ciśnienia                                                                                                  |
| strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych   | rurociąg naftowy                                                                                                              |
| obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków                | linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć                                                                       |
| kapliczki wpisane do gminnej ewidencji zabytków             | <b>Inne oznaczenia</b>                                                                                                        |
| obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków               | obszary należące do Kampinoskiego Parku Narodowego                                                                            |
| granice Kampinoskiego Parku Narodowego                      | granica strefy ochronnej terenu zamkniętego                                                                                   |
| granice obszaru Natura 2000 "Puszcza Kampinoska"            | granica zamierzanego sporządzenia planu miejscowego                                                                           |
| granica obszarów ochrony ścisłej                            | obszar przestrzeni publicznej                                                                                                 |
| pomniki przyrody                                            | 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.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C**

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 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Izabelin, Rada Gminy Izabelin postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

| Lp<br>. | Data wpływu<br>uwagi | Nazwisko i imię albo nazwa<br>jednostki organizacyjnej | Oznaczenie<br>obszaru, którego<br>dotyczy uwaga | Sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta |                          | Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy |                          | Uwagi |
|---------|----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------|
|         |                      |                                                        |                                                 | uwaga<br>uwzględniona                | uwaga<br>nieuwzględniona | uwaga<br>uwzględniona                | uwaga<br>nieuwzględniona |       |
| 1       | 2                    | 3                                                      | 4                                               | 5                                    | 6                        | 7                                    | 8                        | 9     |
| 1       | 30.09.2024           | *                                                      | dz. nr 1717                                     |                                      | x                        |                                      |                          |       |

\* - 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



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 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 (Dz. U. z 2024 poz. 1465, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia.....2025 r.

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C (zwany dalej „planem” lub „projektem planu”), został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXIX/548/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C, zmienioną uchwałą Nr LXXX/649/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 stycznia 2024 r. oraz uchwałą Nr V/17/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 16 lipca 2024 r. oraz w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WNP-I.4131.222.2024 z dnia 20 listopada 2024 r.

W dniu 22 października 2024 r. Rada Gminy Izabelin podjęła uchwałę Nr IX/42/24 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C. W rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 20 listopada 2024 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w zakresie ustaleń części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MNW.

W uzasadnieniu do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewoda Mazowiecki wyjaśnił, że nie wprowadzono do ustaleń planu (wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenu) warunków wynikających z decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 grudnia 1996 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych zlokalizowanych na działce nr ew. 1717 na cele nieleśne.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 IX/42/24 z dnia 20 listopada 2024 r. Obszar planu przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, a wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu (nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) zostały ustalone na nowych poziomach, uwzględniających warunki zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

Plan obejmuje działkę nr ew. 1717 z obrębu ew. Izabelin, o łącznej powierzchni 0,3204 ha. Potrzeba sporządzenia planu była wynikiem konieczności zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin Północny działki nr ew. 1717 (stanowiącej własność gminy), która uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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. Tereny, których dotyczy plan zlokalizowane są poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych. Ani w granicach planu, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zabytki.

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 granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich obszarów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na położenie obszaru planu poza krajobrazami priorytetowymi określonymi w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Obszar objęty planem położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin Północny, przyjęty uchwałą nr IX/53/2003 Rady Gminy Izabelin z dnia 25 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 211 poz. 5376), zmienionego uchwałą Nr XXXVI/304/2005 Rady Gminy Izabelin z dnia 26 października 2005 r.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu obszar planu przeznaczony jest pod tereny leśne i zadrzewione bez prawa zabudowy (Ls).

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, 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.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, 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 (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Po podjęciu uchwały przez Radę Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu w dniu 22 maja 2023 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 planu. W wyznaczonym terminie, do 16 czerwca 2023 r., wpłynęły 2 wnioski złożone w ramach 1 pisma. Sporządzający plan postanowił uwzględnić wniosek w zakresie dopuszczenia planem na podział działki nr ew. 1717, tak aby każdy właściciel przyległych działek mógł sobie powiększyć swoją działkę o przylegający fragment działki nr ew. 1717. Nieuwzględniony został wniosek dotyczący pozostawienia części działki nr ew. 1717 jako leśnej.

Pismem z dnia 30 maja 2023 r. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu. Na pismo Wójta odpowiedziało 9 organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 30 maja 2023 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 7 sierpnia 2023 r.

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 dniu 4 marca 2003 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 42/2024 z dnia 6 czerwca 2024 r. Marszałek Województwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniu 21 marca 2024 r. projekt planu wraz z prognozą oś została przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Trzy organy pozytywnie zaopiniowało projekt planu, a osiem organów postanowiło uzgodnić ten projekt planu. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu.

Równolegle projekt planu wraz z prognozą oś został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 12 kwietnia 2024 r. i podczas którego członkowie komisji zgłosili swoje uwagi.

W dniach od 28 sierpnia do 20 września 2024 r. projekt planu 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 złożono jedną uwagę. W uwadze sprzeciwiono się uchwaleniu planu skutkującego zmianą przeznaczenia działki nr ew. 1717 z terenu leśnego i zadrzewionego bez prawa zabudowy na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wójt uwagi nie uwzględnił ponieważ jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu była konieczność zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin Północny działki nr ew. 1717 (stanowiącej własność gminy), która uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Pozostawienie obowiązującego przeznaczenia uniemożliwia podział działki nr ew. 1717 i sprzedaż nowo wydzielonych działek właścicielom działek sąsiednich, o co zabiegają od dłuższego czasu.

W dniu 22 października 2024 r. Rada Gminy Izabelin podjęła uchwałę Nr IX/42/24 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C. W rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 20 listopada 2024 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w zakresie ustaleń części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MNW.

Wójt Gminy Izabelin ponowił procedurę planistyczną w zakresie niezbędnym do doprowadzenia planu do zgodności z przepisami prawa – po przygotowaniu projektu planu w dniach od 31 stycznia do 21 lutego 2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 18 lutego 2025 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 7 marca 2025 r., nie złożono żadnej uwagi.

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.