



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 marca 2018 r.

Poz. 2481

UCHWAŁA NR XXXIV/298/18 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 7 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.²⁾), w związku z Uchwałą Nr XVI/129/16 Rady Gminy Izabelin z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Hornówek część E**, uzupełnioną uchwałą Nr XXXII/276/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część E dla części obszaru określonego w uchwale NR XVI/129/16 Rady Gminy Izabelin z dnia 25 maja 2016 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 4,59 ha, którego granica przebiega od północno-zachodniego narożnika działki nr 305 południową granicą ul. 3 Maja (działka nr 526 z obrębu Izabelin) do północno-zachodniego narożnika działki nr 189/3 zachodnią granicą działek nr 189/3, 189/4, 189/5, 191/8 do południowo-zachodniego narożnika działki nr 191/8, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 87/3 i dalej południową granicą działki 87/3 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 83/4, dalej południowymi granicami działek 83/4, 80, linią prostą na drugą stronę ul. Pietkiewicza, dalej południową granicą działki 74 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego działki nr 69 i dalej południową granicą działki 69 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 67/15 i dalej południową granicą działki 67/15 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 222/2 i dalej południową granicą działek 222/2, 221/2, 61/2, 305 do południowo-zachodniego narożnika działki 305, dalej wschodnią granicą działki nr 304 (ul. Janiny i Anieli Miazgowskich) do południowo-zachodniego narożnika działki nr 305, dalej wschodnią granicą działki nr 304 do północno-zachodniego narożnika działki nr 305.

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

- 1) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – największy dopuszczony ustaleniami planu stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 2) **minimalna szerokość frontu działki** - najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń 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, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 5) **OZE** – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej;
- 7) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 11) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określane 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;
- 12) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 13) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Gminy Izabelin;
- 14) **usługi** – działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, oraz rzemiosło;

- 15) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność jest prowadzona;
- 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 2015 r. poz. 1422); 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** – zabudowa gdzie świadczone są usługi nieuciążliwe lub prowadzona jest działalność rzemieślnicza;
- 18) **zabudowa usług edukacji** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, przeznaczone pod obiekty oświaty i wychowania oraz towarzyszące obiekty i urządzenia sportu, turystyki i rekreacji, obiekty zamieszkania zbiorowego związanego z usługami oświaty i sportu, obiekty usług gastronomii, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 19) **zabudowa usług publicznych** - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będący: obiektami usług nauki, oświaty, kultury, edukacji, sportu i rekreacji, turystyki, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej, łączności, obiektami administracji publicznej, ośrodkami szkolno-wychowawczymi, inwestycjami celu publicznego z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa publicznego, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) Up – teren zabudowy usług publicznych;
- 4) UO – teren zabudowy usług edukacji;
- 5) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych - nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej:
 - a) 11 m – dla masztów i słupów,

b) 3 m – dla wiat.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych, których zabudowa ma inne parametry niż ustalone planem dla terenu, gdzie działki są położone:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem podstawowym:
 - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

- b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 14 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 6 i 7;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 5.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 800 Hornówek.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych, w szczególności obiektów których wysokość lub oddziaływanie może kolidować z infrastrukturą telekomunikacyjną resortu obrony narodowej (obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów itp.), z obowiązującym wymogiem uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi;
- 2) obiekty budowlane (stałe i tymczasowe) o wysokości 50 m i więcej podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych zawartych w §15-20 z wyjątkiem:

- a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną szerokość frontu działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
- a) od 85° do 95°,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania.

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDL – fragment istniejącej ulicy Szkolnej, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej - na powierzchni terenu lub w garażu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem Up i UO dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych inwestycji w liniach rozgraniczających dróg publicznych przyległych do tych terenów,
 - c) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - dla zabudowy usług edukacji - 3 miejsc na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów administracji – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy usług handlu - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla rejonowych przychodni zdrowia - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych przychodni zdrowia - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca,
 - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami.

§ 14. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami **KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Izabelinie poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 110 mm.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków:

- 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200 mm;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
- 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się realizację zarówno jako stacje wewnętrzne jak i słupowe;
- 3) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
 - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
 - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Izabelinie poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla wysokiego ciśnienia – 40.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji;
- 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się instalacje oparte na OZE jedynie w formie mikroinstalacji.

8. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
 - 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%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU:**

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa w wolnostojących budynkach;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 11 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
 - 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 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,
 - b) uzupełniające – lokale usługowe w parterze budynku z zakresu usług handlu detalicznego i gastronomii, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
 - c) maksymalna długość elewacji frontowej – 30 m,
 - d) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 2,0,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§ 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;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachów istniejących, również przy przebudowie,
 - 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%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 5000 m²;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.

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

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej – fragment ulicy **Szkolnej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) szerokość – od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Zielonej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) szerokość – 10 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **St. Pietkiewicza** do rozbudowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) szerokość – 9 m,;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Sadowej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) szerokość – od 8 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, fragment ulicy **Rolnej**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) szerokość – 9 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

Rozdział 10.

Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 24. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 10%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Izabelin

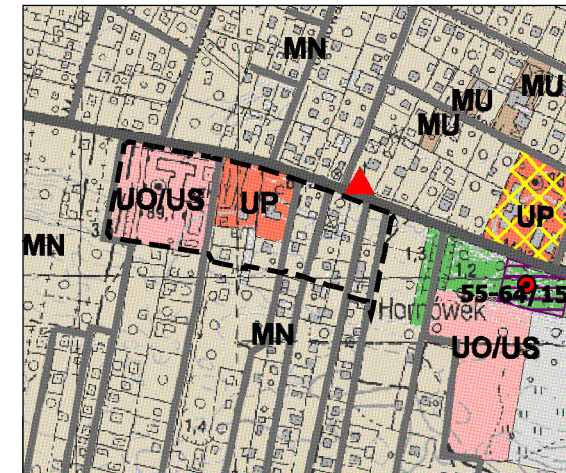
Marek Szkillądź

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 i z 2018 r. poz. 130;

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E

Skala 1:10 000



Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNZN	tereny zabudowy zagrodowej i zieleni naturalnej - obszar problemowy, tereny wymagające przeprowadzenia analizy oraz wariantowych rozwiązań planistycznych
MU	tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MWE	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej
UP	tereny usług publicznych
UOUS	tereny usług oświaty i sportu
UK	tereny usług kultury religijnej
U	tereny usług
PW	tereny usługowo-produkcyjne
PT	tereny usług i obsługi technicznej
UT	tereny usług turystyki i rekreacji
ZL	tereny leśne
ZU	tereny zieleni urządzonej
ZC	tereny cmentarzy
ZNLS	tereny zieleni leśnej objętej formami ochrony przyrody - KPN
ZNR	tereny leśne, zieleni leśnej i upraw rolniczych objęte formami ochrony przyrody - KPN
T	tereny infrastruktury technicznej
K	tereny komunikacji i transportu
W	tereny wód
WSk	tereny zbiornika retencyjno - infiltrującego "Mokre Łąki"
WK	tereny ujęć oraz uzdatniania wody
I	tereny innego przeznaczenia

Obiekty, granice stref i obszary chronione

[Symbol]	obiekty wpisane do rejestru zabytków
[Symbol]	stanowiska archeologiczne
[Symbol]	granice KPN oraz obszaru Natura 2000 "Puszcze Kampinska"
[Symbol]	granice obszarów ochrony ścisłej
[Symbol]	pomniki przyrody
[Symbol]	drzewa o dużych walorach przyrodniczych

Elementy infrastruktury technicznej

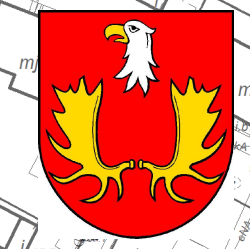
[Symbol]	droga ekspresowa
[Symbol]	droga wojewódzka
[Symbol]	drogi powiatowe
[Symbol]	ważniejsze drogi gminne
[Symbol]	ujęcia wody, studnie
[Symbol]	stacje bazowe i przekładniki telefonii komórkowej
[Symbol]	stacje transformatorowe
[Symbol]	linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
[Symbol]	strefa możliwej lokalizacji stacji elektroenergetyczne 110/15kV
[Symbol]	gazociąg wysokiego ciśnienia
[Symbol]	nurociąg naltowy wysokiego ciśnienia

Tamne oznaczenia:

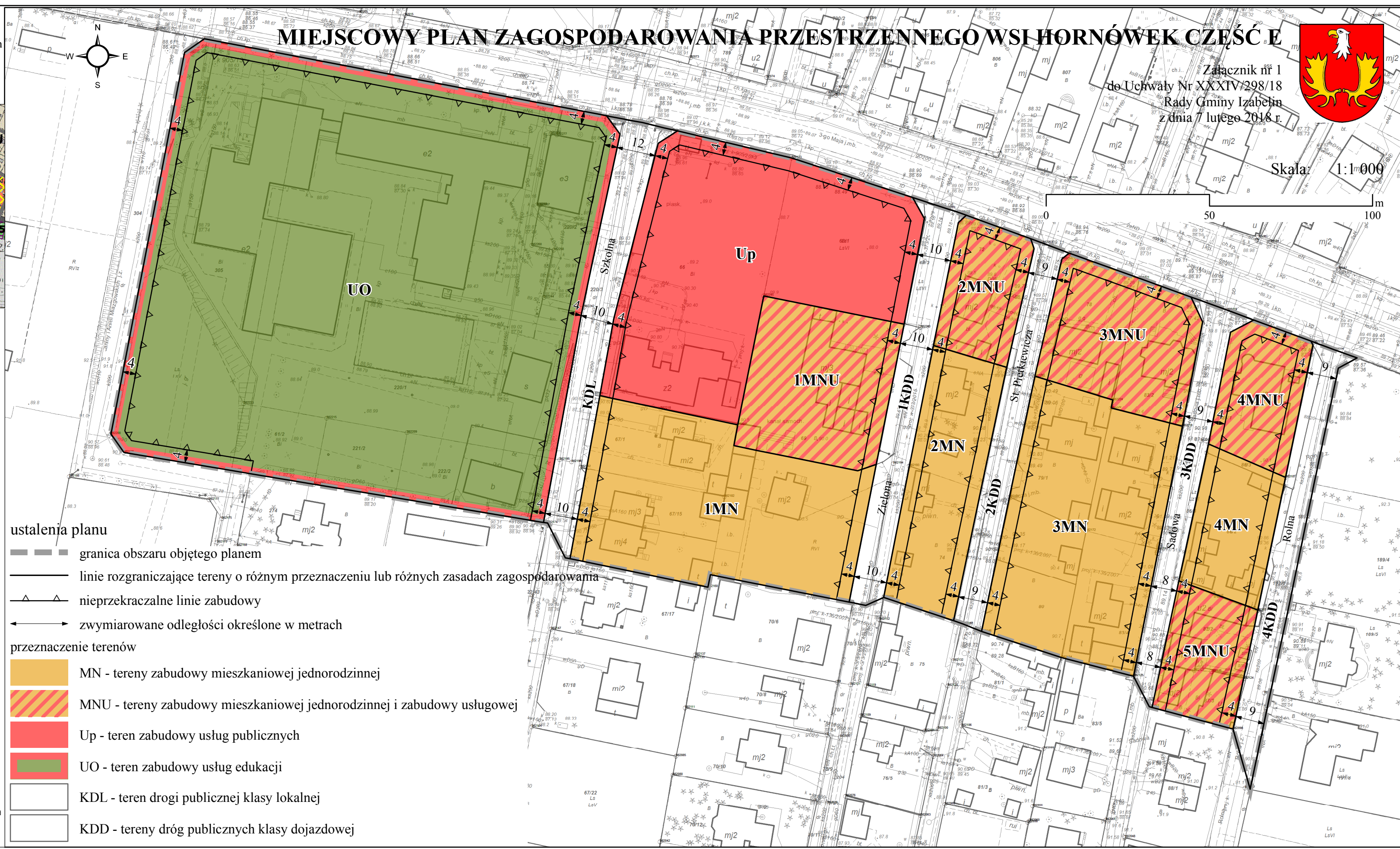
[Symbol]	węzły węzłowe do KPN wraz z realizacją elementów infrastruktury turystycznej i edukacyjnej
[Symbol]	tereny wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
[Symbol]	obszary przestrzeni publicznej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI HORNÓWEK CZĘŚĆ E

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/298/18
Rady Gminy Izabelin
z dnia 7 lutego 2018 r.



Skala: 1:1000



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ← z wymiarowanymi odległościami określone w metrach

przeznaczenie terenów

- [Symbol] MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- [Symbol] MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- [Symbol] Up - teren zabudowy usług publicznych
- [Symbol] UO - teren zabudowy usług edukacji
- [Symbol] KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- [Symbol] KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

**Załączniki nr 2 do
Uchwały Nr XXXIV/298/18
Rady Gminy Izabelin
z dnia 7 lutego 2018 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta, 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 której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Izabelin Zał. do Uchwały Nr XXXIV/298/18 z dnia 07.02.108 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.08.2017	*	Sprzeciw co do wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczającej terenu działki od jej wschodniej strony (zachodnia strona ul. Pietkiewicza) i działki o przeznaczeniu – droga 2KDD.	72 ob. Hornówek	2MNU – teren zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej		X		X	
2	14.08.2017	*	Sprzeciw na cofnięcie wschodniej granicy działki (wzdłuż ul. Pietkiewicza) o pas 2-3 m na poszerzenie drogi.	72 ob. Hornówek	2MNU – teren zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej		X		X	

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

**Załączniki nr 3 do
Uchwały Nr XXXIV/298/18
Rady Gminy Izabelin
z dnia 7 lutego 2018 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E 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 2017 r. poz. 1073 ze 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 2017 r. poz. 1875 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E 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 Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) 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 stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 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 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).