



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 stycznia 2014 r.

Poz. 254

**UCHWAŁA Nr XXXII/271/13**

**RADY GMINY IZABELIN**

z dnia 27 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska,  
Etap III część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594<sup>1)</sup>) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr XXXV/313/10 Rady Gminy Izabelin z dnia 10 lutego 2010 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III część A” - stanowiącego zmianę części „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III” zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr XXIV / 201 / 2004 z dnia 27 października 2004 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 285/2004 poz. 7762 z dnia 23 listopada 2004 roku oraz części „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap I – Mościska Przemysłowe” zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr XVIII / 161 / 08 z dnia 2 lipca 2008 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 162 z dnia 24 września 2008 roku poz. 5749, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 3 lipca 2013 r., uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska Etap III, część A, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan miejscowy obejmuje obszar ograniczony: od wschodniej granicy gminy Izabelin południową granicą działki o numerze ewidencyjnym 208 do wysokości zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym 194, zachodnią granicą działki 194 do północnej linii rozgraniczającej ul. 3-go Maja, północną linią rozgraniczającą ul. 3-go Maja do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Estrady, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej ul Estrady w kierunku południowym do południowo-wschodniego narożnika działki numer ewidencyjny 208.

**§ 3.** Integralną część planu stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do planu;
- 3) 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.

---

<sup>1)</sup>Dz. U. z 2013 r. poz. 645.

<sup>2)</sup>Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238.

**§ 4.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 5.** W planie nie określa się (ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń):

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 6.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów na cele: MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej; KD(Z), KD(D) – dróg publicznych; KDW – dróg wewnętrznych; WS – wód płynących;
- 5) oznaczenie odległości w metrach;
- 6) istniejące zjazdy.

**§ 7.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w §6 mają charakter informacyjny.**§ 8.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa w granicach działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które współwystępuje z przeznaczeniem podstawowym i zajmuje nie więcej niż 40% działki budowlanej;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w ustawie;

- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę pól powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najbliższe dopuszczalne usytuowanie zewnętrznych ścian budynków w stosunku do najbliższych linii rozgraniczających terenów, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć „teren biologicznie czynny”, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie oddziałują negatywnie na środowisko, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 12) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć „budynek rekreacji indywidualnej”, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 13) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w ustawie;
- 15) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne graficzne, tekstowe lub tekstowo-graficzne oznaczenie miejsca i zakresu prowadzenia działalności gospodarczej;
- 16) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na płaszczyźnie niosącą przekaz informacyjny;
- 17) **tablicy informacyjno - reklamowej** – należy przez to rozumieć graficzne, tekstowe lub tekstowo-graficzne oznaczenie, niosące przekaz informacyjny, mający na celu promocję gminy i działalności gospodarczych zlokalizowanych w jej granicach;
- 18) **ekranie wizyjnym (telebimie)** – należy przez to rozumieć oświetloną powierzchnię ekspozycyjną czytelną także w nocy poprzez oświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła o zmiennej treści.

§ 9. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 2) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolami **KD(Z)** oraz **KD(D)**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) tereny wód płynących – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 10. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży, nie większej niż 500 m<sup>2</sup>, w których powierzchnia magazynowa będzie stanowiła nie więcej niż 50% powierzchni sprzedaży, przy zachowaniu zapisów §12.
2. W granicach planu obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy (oznaczone odpowiednio na rysunku planu), które lokalizuje się w odległościach:
  - 1) od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD(Z), 1KD(D), ul. Estrady (zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) 5 m od linii rozgraniczających teren wód płynących oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
  - 3) 15 m po każdej ze stron od osi rurociągu naftowego DN 300.
3. Warunki i zasady lokalizowania ogrodzeń od strony dróg wskazanych na rysunku planu:
  - 1) ogrodzenia lokalizować na liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomości;

- 2) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki budowlanej w miejscu usytuowania bram wjazdowych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg;
  - 3) struktura ażurowa musi być usytuowana na wysokości minimum 0,6 m od poziomu terenu oraz stanowić musi minimum 25% powierzchni ogrodzenia przy czym udział procentowy należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej w świetle słupków ogrodzeniowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD(Z), ul. Estrady (zlokalizowana poza granicami obszaru objętego planem);
  - 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych;
  - 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
  - 7) ogrodzenia wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 1WS sytuować w odległości minimum 3 m od północnej linii rozgraniczającej ww. terenu, w celu umożliwienia dojazdu pojazdom do konserwacji ww. terenu.
4. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic informacyjnych i szyldów:
- 1) zezwala się na lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w liniach rozgraniczających teren 1KD(Z), na skrzyżowaniu ulic 3 Maja i Estrady zezwala się na lokalizację tablic informacyjno-reklamowych;
  - 3) zezwala się na lokalizację szyldów o powierzchni nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup>;
  - 4) zakazuje się umieszczania szyldów i tablic informacyjnych na dachach budynków, na budowach o funkcji barier dźwiękochłonnych, na latarniach ulicznych, na drzewach, na elementach infrastruktury technicznej;
  - 5) zakazuje się lokalizacji ekranów wizyjnych (telebimów).
5. Usuwanie drzew lub krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Wynikające z istnienia Otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, rozporządzeniami wykonawczymi do ww. przepisów.
2. W odniesieniu do przepisów prawa ochrony środowiska, dla terenu 1MU przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

**§ 12.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

1. Tereny oznaczone w planie symbolami: **1MU:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa usługowa (w zakresie handlu detalicznego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, turystyki, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, rzemiosła i techniki);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w stosunku do budynków i obiektów powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się ich adaptację oraz:
  - a) dopuszcza się ich remonty i przebudowę, także w sytuacji, jeżeli ich usytuowanie jest niezgodne z nieprzekraczalną linią zabudowy lub ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują,
  - b) dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
    - nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych w pkt 4,

- w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku lub obiektu do drogi publicznej,
  - c) dopuszcza się przy ich rozbudowie i przebudowie zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem lit. d:
    - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ : 3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, jednak nie więcej niż 12,5 m,
    - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mniejszym niż  $20^{\circ}$ : 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 10,5 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
  - e) geometria dachów budynków – płaskie, jednospadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale  $0^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) zakaz realizacji kondygnacji, których poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu,
  - h) kolor elewacji: biały lub jasne odcienie barw ziemi (jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy), naturalny kolor drewna (brązowy) bądź cegły (czerwony),
  - i) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale  $0^{\circ}$ - $5^{\circ}$ ;
  - j) ustalenia lit h) i i) nie dotyczą rozbudowy lub nadbudowy budynku istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu.
- 5) Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla budynków wolnostojących – 850 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>.
- 6) Zakazuje się lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej.
- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: w granicach planu zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączeń takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.
2. Teren oznaczony w planie symbolem: **1WS** :
- 1) przeznaczenie podstawowe – wody płynące;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – budowle będące urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzenia wodne);
  - 3) zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Teren oznaczony w planie symbolem: **1KD(Z)** :
- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna zbiorcza (powiatowa) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12m.

**4. Teren oznaczony w planie symbolem: 1KD(D):**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna dojazdowa (gminna) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m.

**5. Teren oznaczony w planie symbolem: 1KDW :**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

1. Powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>.
2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 18 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70 - 110<sup>0</sup>.

**§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Z tytułu przebiegu rurociągu naftowego DN300, w strefie bezpieczeństwa, w odległości 6 m po każdej stronie od osi rurociągu - zagospodarowanie terenu oraz sadzenie drzew – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wszelkie planowane obiekty liniowe oraz sieci i urządzenia techniczne podziemne i naziemne przechodzące przez strefę, o której mowa w ust. 1 oraz roboty budowlane z nimi związane, należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obszar w granicach planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Warszawa-Babice oraz w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych. Zagospodarowanie terenu, w tym lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się następujące powiązania terenów z układem komunikacji drogowej: teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MU: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 1KD(D), drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW oraz ul. Estrady (zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem).
2. Obsługa komunikacyjna z ul. Estrady (zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem) będzie odbywać się poprzez istniejące zjazdy.
3. W granicach planu dopuszcza się powstawanie nowych dróg wewnętrznych, przejść pieszych oraz ciągów pieszo - jezdnych nie oznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
4. Dla dróg wewnętrznych o długości przekraczającej 50 m, powstałych w sposób określony w ust. 3, należy wykonać plac manewrowy o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
5. Ustala się zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
  - 1) dla budynków lokalizowanych w granicach terenów MU należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach tej samej działki budowlanej;
  - 2) minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
    - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla usług administracji – 25 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) dla usług handlu – 30 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) dla usług oświaty – 30 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych,
    - e) dla usług gastronomii – 35 miejsc postojowych na każde 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - f) dla usług ochrony zdrowia – 10 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, pozostałych – 2 miejsc postojowe na 1 gabinet,

- g) dla usług turystyki: 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru na każde 100 łóżek,
- h) dla usług pośrednictwa finansowego - 40 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- i) dla usług z zakresu opieki społecznej, łączności, obsługi nieruchomości, rzemiosła i techniki - 30 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) docelowe zaopatrzenie terenów w granicach planu w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z wodociągu grupowego GPWiK Mokre Łąki poprzez istniejącą i rozbudowaną gminną sieć wodociągową (w dostosowaniu do istniejącej zabudowy);
  - 2) obowiązuje wyposażenie projektowanej sieci w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych, przy czym parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
  - 3) dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:
    - a) dla magistralnej sieci wodociągowej: 110-200 mm,
    - b) dla rozdzielczej sieci wodociągowej minimalnie: 110 mm.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
  - 1) docelowe odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do centralnej oczyszczalni ścieków „Mokre Łąki” zlokalizowanej w Truskawiu poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć kanalizacyjną (w dostosowaniu do istniejącej zabudowy);
  - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
  - 3) wody opadowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. 3-Maja. W przypadku jej braku, do czasu realizacji ww. sieci, nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych na własnej działce (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego);
  - 4) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 5) dopuszcza się lokalizację rowów odwadniających i melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu;
  - 6) dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:
    - a) dla magistralnej sieci kanalizacyjnej: 200-500 mm,
    - b) dla rozdzielczej sieci kanalizacyjnej maksymalnie: 200 mm.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) stosowanie w robotach budowlanych dotyczących sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i nN - linii napowietrznych lub kablowych; zezwala się na lokalizację ww. sieci i urządzeń elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;
  - 3) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstałych w wyniku kolizji projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi, będzie odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z ogólnomiejskiego systemu zaopatrzenia w gaz poprzez stację gazową I stopnia „ARKUSZOWA” zlokalizowaną poza granicami planu;

- 2) przyłączanie obiektów do sieci gazowej oraz przebudowa sieci gazowej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.
6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się, że gospodarka odpadami będzie prowadzona w oparciu i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, drewna, gazu, oleju niskosiarkowego, energii słonecznej oraz paliw wytwarzanych z węgla niskosiarkowego;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze zbiorczych źródeł energii cieplnej.
8. Inwestycje, o których mowa w ust 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 należy lokalizować:
  - 1) w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, z wyłączeniem pasów drogowych dróg wojewódzkich;
  - 2) w przypadkach konieczności technicznych - w granicach działek budowlanych, z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

**§ 17.** Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego: w granicach planu do inwestycji celu publicznego zalicza się roboty budowlane dokonywane w granicach następujących terenów:

- 1) droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolami: 1KD(Z) – ponadlokalny cel publiczny;
- 2) droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolami: 1KD(D) – lokalny cel publiczny;
- 3) rurociąg naftowy DN 300 – ponadlokalny cel publiczny;
- 4) gazociąg DN200 – ponadlokalny cel publiczny.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące stawek, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MU – określa się stawkę w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: WS, KD(Z), KD(D), KDW – stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania;
- 3) dla działek będących własnością gminy, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

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

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Izabelin:  
*Jerzy Pietrzak*



# Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III część A

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIII/371/13  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 31.10.2013 r.

### OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

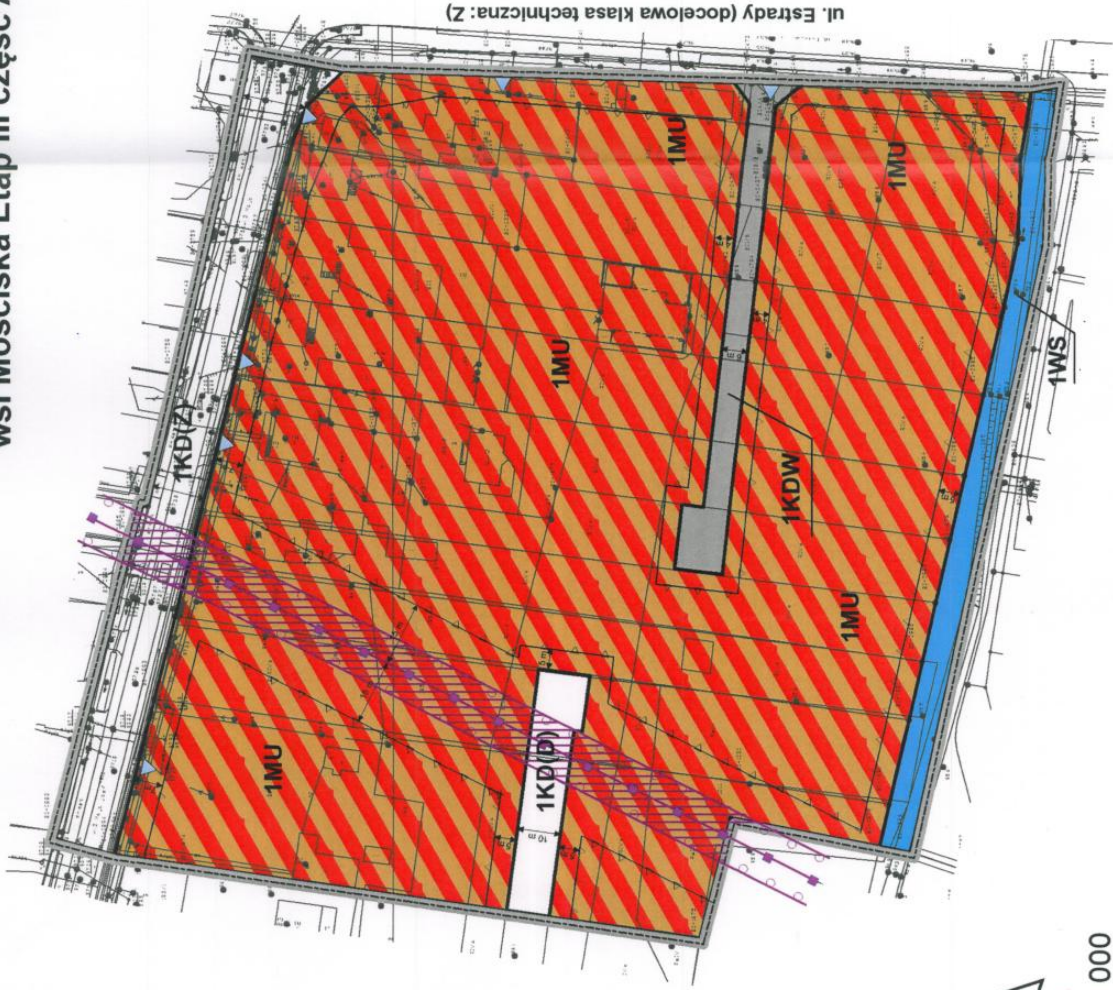
### Oznaczenia przeznaczenia terenów na cele:

- MU zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KD(Z), KD(D) dróg publicznych
- KDW dróg wewnętrznych
- WS wód płynących
- oznaczenie odległości w metrach

### istniejące zjazdy

### Treści informacyjne:

- turociąg naftowy DN300
- strefa bezpieczeństwa turociągu naftowego



ul. Estrady (docelowa klasa techniczna: Z)



1:1 000



# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPodarOWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IZABELIN



- |    |  |
|----|--|
| 1  | tereny planu zagospodarowania przestrzennego |
| 2  | obszary chronione                            |
| 3  | obszary o znaczeniu krajoznawczym            |
| 4  | obszary o znaczeniu historycznym             |
| 5  | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 6  | obszary o znaczeniu kulturowym               |
| 7  | obszary o znaczeniu archeologicznym          |
| 8  | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 9  | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 10 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 11 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 12 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 13 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 14 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 15 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 16 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 17 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 18 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 19 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 20 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 21 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 22 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 23 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 24 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 25 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 26 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 27 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 28 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 29 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |
| 30 | obszary o znaczeniu przyrodniczym            |

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXII/271/13  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 27 listopada 2013r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Izabelin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Izabelin w sprawie rozpatrzenia uwagi		
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2			5	6	7	8	9	10	
<b>WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU W OKRESIE 22.08.2011 – 19.09.2011</b>										
1.	05.10.11	Mirosław Lasceki	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 800 m <sup>2</sup> .	199 (obręb Mościska)	IMU (zabudowa mieszkaniowo-usługowa)	-	Uwagi nie uwzględniono. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek wynosi: 700 m <sup>2</sup> (zabudowa bliźniacza) oraz 850 m <sup>2</sup> (zabudowa wolnostojąca). Takie zapisy pozwalają na przyjęcie jednolitej polityki przestrzennej w granicach całej gminy Izabelin. Powyższe ustalenia są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin.	-	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona
<b>II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU W OKRESIE 01.10.2013 – 23.10.2013</b>										
2.	04.11.13	Elżbieta Majewska	Planowana droga ingeruje w granice nieruchomości wioskowanej. Planowana droga i wzniesiony ruch samochodowy mogą spowodować degradację fundamentów budynku, co może skutkować katastrofą budowlaną oraz, że proponowany przebieg drogi spowoduje wymierną utratę majątku wnoszącej uwagę.	202/1 (obręb Mościska)	IKD(Z) – tereny dróg publicznych MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa	-	Uwagi nie uwzględniono. Obowiązek wprowadzenia ścieki narożnikowych regulują przepisy wykonawcze ustawy o drogach (Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich urządzenie, §7 ust. 4) - Zgodnie z art. 17 ust. 6, lit b, tiret 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uzgadnia się z właściwym zarządcą drogi, co obowiąże sporządzającego plan do uwzględnienia w nim przepisów o drogach. Przedmiotowe ścieki narożnikowe zlokalizowane w północno-wschodniej części działki nr 202/1, powoduje zmniejszenie powierzchni działki o około 1,26 m <sup>2</sup> , a co za tym idzie ustalenia planu nie wpływają na zmniejszenie znaczenie na zwiększenie negatywnego wpływu ruchu kołowego na zlokalizowane wzdłuż drogi budynki, tym bardziej, że w granicach pasa drogowego znajdują się również inne elementy poza jezdnią, takie jak chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna oraz zieleń, która dodatkowo może pełnić funkcję izolacyjną. Ponadto należy dodać, że opisane rozwiązanie funkcjonuje już od 2004 roku w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/201/2004 Rady Gminy Izabelin z dnia 27.10.2004 roku w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.	-	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona
3.	04.11.13	Helena Szczepanik Krzyszna Konopka Andrzej Szczepanik	Zmiana rozwiązania planowanego ściecia narożnikowego działki nr 203 na skrzyżowaniu ulic Estrady i 3-Maja. Proponowane ściecie narożnikowe przybliży jezdnię do budynku mieszkalnego, w dużym stopniu ograniczy wyjazd z posesji i spotęguje uciążliwość, tj. ruch pojazdów samochodowych, co wiąże się z hałasem, spalaniem i dużymi drganiami gruntu, na którym stoi dom. Przyjęcie w projekcie planu rozwiązanie pogorszy warunki zamieszkiwania i użytkowania a cała nieruchomość straci na wartości.	203 (obręb Mościska)	IKD(Z) – tereny dróg publicznych MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa	-	Uwagi nie uwzględniono. Obowiązek wprowadzenia ścieki narożnikowych regulują przepisy wykonawcze ustawy o drogach (Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich urządzenie, §7 ust. 4) - Zgodnie z art. 17 ust. 6, lit b, tiret 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uzgadnia się z właściwym zarządcą drogi, co obowiąże sporządzającego plan do uwzględnienia w nim przepisów o drogach. Przedmiotowe ścieki narożnikowe znajduje się (w jego najbliższym punkcie) ok. 8,5 m od budynku zlokalizowanego na działce 203/1. Obszar skrzyżowania w stosunku do jego obecnego kształtu, zostanie powiększony w kierunku południowym o około 26,5 m <sup>2</sup> kosztem działki 203/1. Można więc wnioskować, że będzie to miało znikomy wpływ na zwiększenie negatywnego wpływu ruchu kołowego na zlokalizowane wzdłuż drogi budynki, tym bardziej, że w granicach pasa drogowego znajdują się również inne elementy poza jezdnią, takie jak chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna oraz zieleń, która dodatkowo może pełnić funkcję izolacyjną. Ponadto należy dodać, że opisane rozwiązanie funkcjonuje już od 2004 roku w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mościska zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/201/2004 Rady Gminy Izabelin z dnia 27.10.2004 roku w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Mościska Etap III. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.	-	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXII/271/13  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 27 listopada 2013r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

§ 1.1. Inwestycje służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 1 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. W zakresie zadań własnych gminy dotyczących infrastruktury technicznej ustala się, że realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz drogi gminnej 1KD(D) w granicach planu stanowią jej zadania własne, zgodnie z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.

3. Sieci i droga gminna, o których mowa w ust. 2 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2.1. Zadania w zakresie realizacji ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w oparciu o przepisy odrębne.

2. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy Izabelin.

### Uzasadnienie

Niniejszy plan miejscowy sporządzony został na podstawie uchwały intencyjnej Rady Gminy Izabelin Nr XXXV/313/10 Rady Gminy Izabelin z dnia 10.02.2010 r.

Podstawą do podjęcia uchwały intencyjnej był wniosek złożony przez właścicieli działek Nr 198/1, 198/2 i 199, którzy zwrócili się do Wójta z prośbą o przedłużenie wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym wsi Mościska, Etap III drogi wewnętrznej w celu skomunikowania m. in. południowej części w/w działek z ul. Estrady.

Na etapie procedowania rozważano wariant połączenia ul. Sikorskiego z ul. Estrady poprzez połączenie dróg znajdujących się w granicach projektu planu, tj.: 1KD(D) i 1KDW. Przedmiotowa propozycja nie uzyskała jednak akceptacji zarządcy ul. Estrady ze względu na niezgodność z obowiązującymi przepisami dla dróg publicznych - niedostateczną odległość pomiędzy istniejącymi i projektowanymi skrzyżowaniami na osi ul. Estrady.

Opracowany w 2011 r. na podstawie ustaleń Studium z 2008 r. projekt planu (wariant II zaakceptowany przez zarządcę ul. Estrady) uwzględniał w całości wniosek mieszkańców (przedłużenie drogi wewnętrznej zakończonej palcem manewrowym) a dodatkowo wypełniając zgodność funkcji z obowiązującym wówczas Studium przeznaczał tereny objęte projektem planu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym. Ponadto w projekcie planu dokonano (w stosunku do obowiązującego planu miejscowego z 2004 r.) zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Kanału Zaborowskiego z dotychczasowych 20m do 5 m.

Projekt planu w opisanym wyżej kształcie wykładany do publicznego wglądu w okresie 22.08.2011 – 19.09.2011 spotkał się z uwagami mieszkańców dotyczącymi głównie zmiany funkcji terenu na zabudowę mieszkaniowo – usługową.

Uwagi mieszkańców w tym zakresie zostały przez Wójta uwzględnione, co wymagało wprowadzenia zmian do obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2008 r.

Do czasu zmiany Studium prace nad projektem planu zawieszono. Uchwalenie nowego Studium w lipcu 2013 r. pozwoliło na wznowienie prac nad projektem planu. W rezultacie powyższego dokonano zmiany proponowanej funkcji z zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej realizowanej wyłącznie jako związana funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym na funkcję zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców.

Skorygowany projekt planu poddano ponownym opiniom i uzgodnieniom z właściwymi organami i instytucjami a następnie wyłożono ponownie do publicznego wglądu w okresie 01.10.2013 – 23.10.2013 r.

Do wyłożonego ponownie projektu planu wpłynęły dwie uwagi dotyczące zmiany przebiegu drogi 1KD(Z) na skrzyżowaniu z ul. Estrady, w sposób nie ingerujący w działki osób fizycznych wnoszących uwagi. Uwagi te nie zostały uwzględnione przez Wójta. Uzasadnienie stanowiska Wójta znajduje się w Załączniku Nr 2 do projektu niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz.647) Wójt przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag a Rada Gminy na podstawie art. 20 ust. 1 przedmiotowej ustawy uchwała plan po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygając m. in. o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.