



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 2 stycznia 2023 r.

Poz. 22

### UCHWAŁA NR LXIII/481/22 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 15 listopada 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C "Centrum"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XVI/126/19 Rady Gminy Izabelin z dnia 06 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C „Centrum” oraz uchwałą Nr XVII/145/19 Rady Gminy Izabelin z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/126/19 Rady Gminy Izabelin z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C „Centrum” Rada Gminy Izabelin, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin, uchwalonego Uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r., uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C „Centrum”, zwany dalej planem.

2. Plan o powierzchni 1,5 ha, obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 948/1, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976.

3. Granice obszarów objętych planem zawiera rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

5. 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;
- 4) zasadny kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nieprzekraczającym 10 stopni;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach wielowarstwowy z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, którego powierzchnia nie może być zaliczana do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wskazaną na rysunku planu, poza którą nie mogą być sytuowane tymczasowe obiekty budowlane oraz budynki, za wyjątkiem części podziemnych budynku i elementów architektonicznych, takich jak: daszki nad wejściem, okapy i inne nadwieszania wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza obrys zewnętrzny budynku oraz inne detale architektoniczne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub przeznaczenie zajmujące niemniej niż 60% ogólnej powierzchni działki w przypadku terenów niezabudowanych;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;

- 8) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) wymiarowane odległości w metrach;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe rodzajów przeznaczenia terenu;
- 6) obszar przestrzeni publicznej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia dla obszaru objętego planem**

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 2) teren parkingowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDg**;
- 3) tereny dróg publicznych:
  - a) klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**,
  - b) klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) ustala się zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
  - a) wyznacza się układ dróg publicznych KDL i KDD,
  - b) wyznacza się tereny przeznaczone dla rozwoju zabudowy, oznaczone symbolami UP;
- 2) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami § 7;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1;
- 4) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. od 3 do 6;
- 5) ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się obowiązujące przepisy prawa;

- 3) na całym obszarze planu, znajdującym się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia określone w przepisach prawa;
- 4) na całym obszarze planu, znajdującym się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina środkowej Wisły, obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, określone w przepisach prawa;
- 5) na całym obszarze planu, znajdującym się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska – obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, określone w przepisach prawa;
- 6) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się, na rysunku planu obszar przestrzeni publicznej, dla którego:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy służącej celom publicznym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się kształtowanie zieleni urządzonej publicznie dostępnej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie niekubaturowych urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku;
- 4) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie dostępności przestrzeni publicznych dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością, obowiązują przepisy odrębne z zakresu zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości – zgodnie z § 9 ust. 1;
- 3) ustala się parametry zabudowy na działce budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji oraz zasady kształtowania i pokrycia dachów – zgodnie z § 9 ust. 2 i 3.

2. Ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania terenów obowiązują w liniach rozgraniczających tych terenów, niezależnie od istniejących podziałów nieruchomości.

3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy usług komercyjnych – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Dla zabudowy usługowej ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: 1 miejsce na każde 30 miejsc do parkowania, realizowanych zgodnie z ustaleniami ust. 3.

5. W przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w ust. 3.

6. Ustala się następujący sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) w formie terenowych miejsc do parkowania;
- 2) w formie parkingu podziemnego jako dopuszczenie na terenach UP i KDg.

7. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej i pieszej na terenach UP.

**§ 9. 1. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:**

- 1) ustala się usytuowanie określonych w ustaleniach planu rodzajów budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zabudowę należy sytuować w taki sposób, aby przynajmniej dwie ściany zewnętrzne budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej.

2. Zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji:

- 1) ustala się wykonanie elewacji tynkowanej lub stosowanie okładzin: drewnianych, kamiennych, klinkierowych;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji okładzin wykonanych z każdego rodzaju metalu;
- 3) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, przy czym stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych dopuszcza się na nie więcej niż 50% elewacji;
- 4) na powierzchniach tynkowanych obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych i szarości lub kolorów nawiązujących do kolorów naturalnych drewna lub cegły, to jest odcieni brązów i czerwieni; dopuszcza się użycie innych kolorów jedynie w formie akcentów kolorystycznych, obejmujących charakterystyczne elementy i detale elewacji, pod warunkiem nie przekroczenia 15% powierzchni elewacji budynku;
- 5) okładziny drewniane, kamienne i klinkierowe należy stosować jedynie w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) w przypadku wykonania elewacji w tynku, nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych obiektów w ramach jednej działki budowlanej.

3. Zasady kształtowania i pokrycia dachów:

- 1) dla nowo realizowanych budynków ustala się stosowanie dachów płaskich lub dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci w zakresie od 10 do 40 stopni;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych;
- 3) zakazuje się stosowania metalowych pokryć dachów;
- 4) zakazuje się stosowania dachów mansardowych;
- 5) w odniesieniu do dachów dwuspadowych lub wielospadowych, ustala się ograniczenie kolorystyki do odcieni czerwieni, brązów, szarości i czerni,
- 6) ustala się stosowanie jednolitych materiałów i kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich nowoprojektowanych budynków w obrębie jednej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się, że kąt położenia granic działki, uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego, powinien odpowiadać wartości od 75 do 105 stopni;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się inne niż określono w ustaleniach szczegółowych parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej, w tym: komunikacji pieszej.

**§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego Ministerstwa Obrony Narodowej, ustanowionej decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 095/76 z dnia 8 grudnia 1976 r., w której obowiązują ograniczenia w zakresie wznoszenia linii energetycznych wysokiego napięcia, instalowania nadawczych urządzeń elektronicznych i obiektów wysokościowych takich jak: maszty radiostacji, wieże, kominy;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, która nie spełnia ustaleń planu w związku z położeniem w strefie o której mowa w pkt 1;

3) cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w której obowiązują przepisy prawa w zakresie ochrony przyrody.

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych oraz obiektów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:**

1) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zasady sytuowania sieci infrastruktury technicznej zachowując obowiązujące przepisy prawa stanowiące względem poszczególnych sieci,
- b) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic,
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy,
- d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie całego obszaru planu z gminnej sieci wodociągowej,
- b) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 40 mm,
- c) jako podstawowe źródło wody – istniejące przewody w ulicach zlokalizowanych poza granicami planu: Kazimierza Przerwy-Tetmajera, Jana Matejki oraz 3 Maja;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- b) ustala się budowę nowych sieci gminnych w systemie grawitacyjnym lub ciśnieniowym o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
- c) jako odbiornik ścieków ustala się oczyszczalnię ścieków „Mokre Łąki” w Truskawiu, zlokalizowaną poza granicami planu;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do zbiorników rozsączająco-retencyjnych, do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na zasadach określonych w przepisach prawa,
- b) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zasadę zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci gazowej zasilanej ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° „Arkuszcza”, zlokalizowanej poza granicami planu,
- b) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 32 mm;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,

- b) podstawowe źródło zasilania poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji 110/15 kV "Babice", zlokalizowanej poza granicami planu,
  - c) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w tym w oparciu o urządzenia fotowoltaiczne, realizowanych w mikroinstalacji, w zakresie określonym w przepisach o OZE;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła na zasadach określonych w przepisach prawa, w tym ze źródeł odnawialnych, energii elektrycznej i wykorzystujących proces spalania paliw gazowych;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
- a) ustala się budowę i rozbudowę linii kablowych w pasach drogowych ulic,
  - b) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w otoczenie poprzez dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

**§ 14.** Nie określa się wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 15.** Ustala się, że linie rozgraniczające terenów UP, KDg, KDL i KDD stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16.** Dla terenu usług publicznych, oznaczonego symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi publiczne, w tym: administracji publicznej, biur, kultury, turystyki, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali), usługi z zakresu bezpieczeństwa,
  - b) usługi publiczne związane funkcjonalnie z pkt 1 lit. a, których publiczny charakter wynika z przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń publiczna urządzona,
  - b) lokale przeznaczone pod usługi, w tym usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> i gastronomii o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,3,
    - maksymalny: 0,7,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,5 m,
  - e) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 1,
  - g) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
  - h) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3,

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10: minimalna powierzchnia działki: 1300 m<sup>2</sup>;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna z ul. Jana Matejki,
  - b) potrzeby parkingowe:
    - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3-6,
    - dopuszcza się bilansowanie na terenie 4KDg,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 17. Dla terenu usług publicznych, oznaczonego symbolem **2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi publiczne, w tym: administracji publicznej, biur, kultury, sportu i rekreacji, turystyki, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali), usługi z zakresu bezpieczeństwa,
  - b) usługi publiczne związane funkcjonalnie z pkt 1 lit. a, których publiczny charakter wynika z przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zielen publiczna urządzona w tym: parki, skwery i zieleńce,
  - b) parking naziemny i podziemny,
  - c) lokale przeznaczone pod usługi, w tym usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> i gastronomii,
  - d) okolicznościowe targowisko,
  - e) plac publiczny,
  - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,2,
    - maksymalny: 1,2, w tym części nadziemnej: 0,9,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
  - e) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 1,
  - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
  - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3,



- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10: minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna z ul. 3 Maja, ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera oraz ul. Jana Matejki – poza granicami planu,
  - b) potrzeby parkingowe:
    - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3, 4, 6,
    - dopuszcza się bilansowanie na terenie 4KDg,
  - c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 13;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 14.  
**§ 18.** Dla terenu usług publicznych, oznaczonego symbolem **3UP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne, w tym: administracji publicznej, biur, kultury, sportu i rekreacji, turystyki, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zieleń publiczna urządzona,
    - b) parking naziemny i podziemny,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,3,
      - maksymalny: 0,6,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
    - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 10 m,
    - e) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1,
    - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 1,
    - g) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
    - h) kształtowanie i pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3,
  - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami § 7;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 12;

## 8) zasady obsługi terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z ul. 3 Maja oraz ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera – poza granicami planu,
- b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3, 4, 6,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 13;

## 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 19.** Dla terenu parkingu, oznaczonego symbolem **4KDg** ustala się:

## 1) przeznaczenie podstawowe: parking publiczny;

## 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń publiczna urządzona,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

## 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

## 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10: minimalna powierzchnia działki: 1300 m<sup>2</sup>;

## 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 11;

## 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 12;

## 8) zasady obsługi terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z ul. Jana Matejki – poza granicami planu,
- b) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 13;

## 9) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 20.** Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej – ulicy Kazimierza Przerwy-Tetmajera, oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

## 1) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zmienna: od 0 do 4,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz parkowania,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- d) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. 3 Maja, zlokalizowaną poza granicami planu;

## 2) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

## 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10;

## 4) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

## 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 13;

## 6) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 21.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej – ulicy Jana Matejki, oznaczonego symbolem **2KDD** ustala się:

## 1) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zmienna: od 0 do 4,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz parkowania,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- d) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
  - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10;
  - 4) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13;
  - 6) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

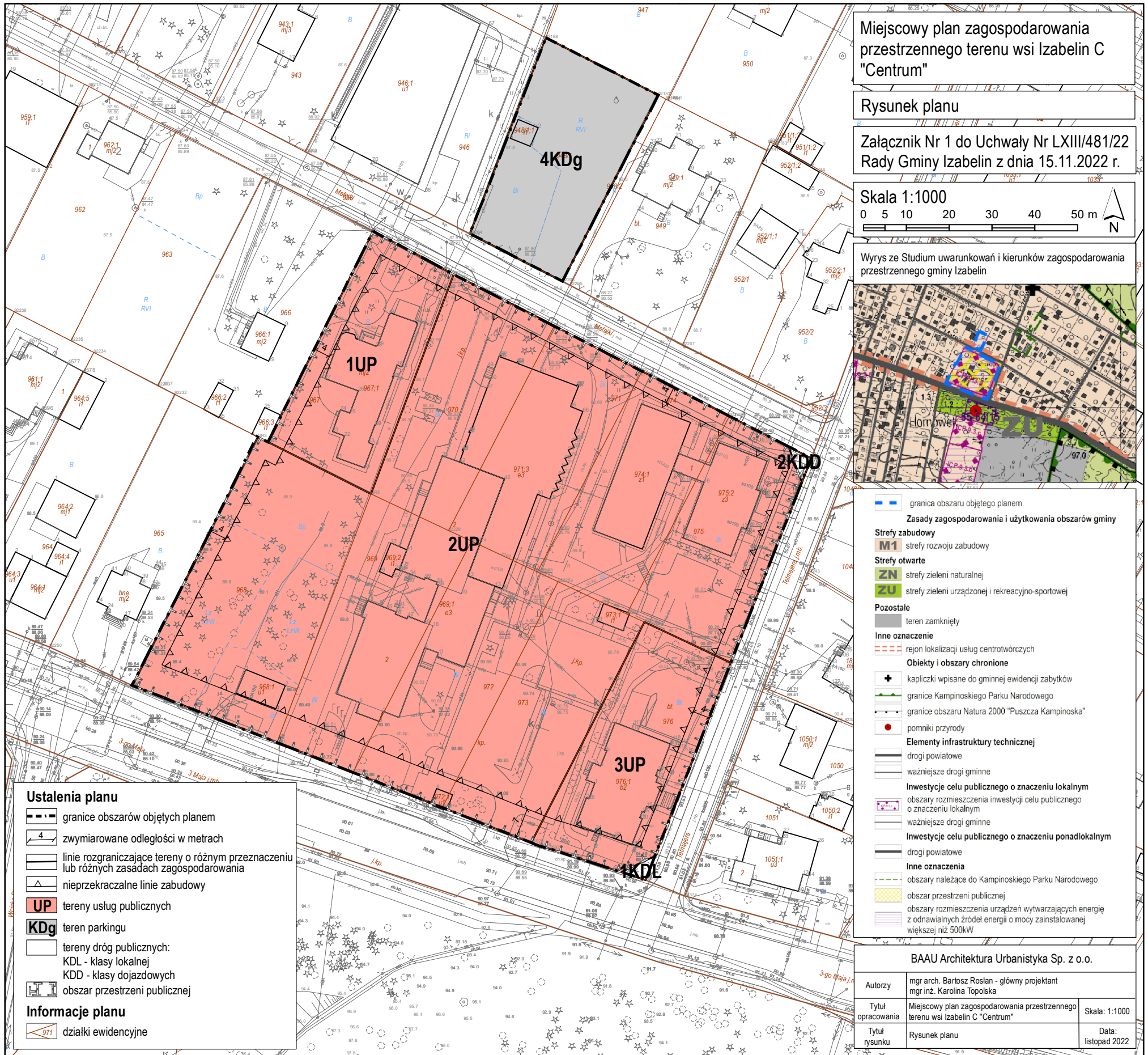
§ 22. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Izabelin.

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

Przewodnicząca Rady Gminy Izabelin

**Joanna Białas**



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C "Centrum"

Rysunek planu

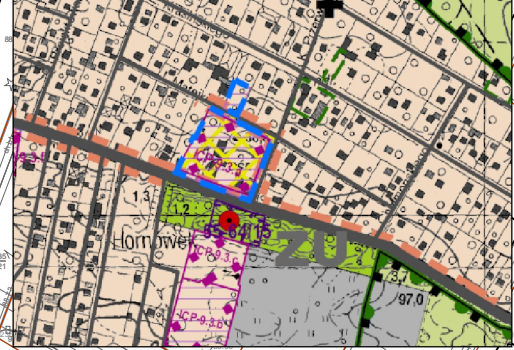
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIII/481/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 15.11.2022 r.

Skala 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

N

Wyrusze ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin



- granica obszaru objętego planem
- Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy**
- Strefy zabudowy**
  - M1** strefy rozwoju zabudowy
  - Strefy otwarte**
  - ZN** strefy zieleni naturalnej
  - ZU** strefy zieleni urządzonej i rekreacyjno-sportowej
  - Pozostałe**
  - teren zamknięty
  - Inne oznaczenie**
  - rejon lokalizacji usług centrów
  - Obiekty i obszary chronione**
  - kapliczki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
  - granice Kampinoskiego Parku Narodowego
  - granice obszaru Natura 2000 "Puszcza Kampinoska"
  - pomniki przyrody
  - Elementy infrastruktury technicznej**
  - drogi powiatowe
  - ważniejsze drogi gminne
  - Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
  - obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
  - ważniejsze drogi gminne
  - Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**
  - drogi powiatowe
  - Inne oznaczenie**
  - obszary należące do Kampinoskiego Parku Narodowego
  - obszar przestrzeni publicznej
  - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW

<b>BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.</b>		
Autorzy	mgr arch. Bartosz Roslan - główny projektant mgr inż. Karolina Topolska	
Tytuł opracowania	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C "Centrum"	Skala: 1:1000
Tytuł rysunku	Rysunek planu	Data: listopad 2022

- Ustalenia planu**
- granice obszarów objętych planem
  - 4 zmiernowane odległości w metrach
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - UP** tereny usług publicznych
  - KDg** teren parkingowy
  - tereny dróg publicznych:  
KDL - klasy lokalnej  
KDD - klasy dojazdowych
  - obszar przestrzeni publicznej
- Informacje planu**
- 971 działki ewidencyjne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/481/22

Rady Gminy Izabelin

z dnia 15 listopada 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Izabelin rozstrzyga, co następuje:

<b>L.p.</b>	<b>Treść uwagi</b>	<b>Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy</b>	<b>Ustalenia projektu planu dla nieruchomości lub jej części, której uwaga dotyczy</b>	<b>Nazwisko i imię, nazwa jednostki org. i adres zgłaszającego uwagę</b>	<b>Rozstrzygnięcie Rady Gminy</b>	<b>Uwagi</b>
-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/481/22

Rady Gminy Izabelin

z dnia 15 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania terenu wsi Izabelin C „Centrum”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Izabelin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1634 z późn.zm.).

2. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej związanej z przebudową, remontem i rozbudową istniejących obiektów budowlanych,
- 2) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej związanej z budową nowych obiektów budowlanych,
- 3) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągu, przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 4) realizacja innych urządzeń infrastruktury technicznej gminy, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych, itp.

3. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:

- 1) pełny udział środków budżetowych gminy,
- 2) częściowy udział środków budżetowych miasta wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:
  - a) dotacji z budżetu Unii Europejskiej,
  - b) dotacji z samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych,

4. Wysokość wydatków z budżetu gminy w poszczególnych latach będzie ustalana w uchwałach budżetowych.

5. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/481/22

Rady Gminy Izabelin

z dnia 15 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

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