



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 kwietnia 2024 r.

Poz. 4523

UCHWAŁA NR LXXXI/662/24 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw - Helenówek, Etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾ oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.²⁾), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLIII/346/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III, zmienioną Uchwałą Nr LXV/497/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/346/21 z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III, oraz w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.353.2022.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz.U. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 418), po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin przyjętego Uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r., uchwała się co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XXXI/284/09 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 października 2009 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap III” wprowadza się następujące zmiany:

W §3:

1) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;”;

2) skreśla się pkt 16;

3) pkt 26 otrzymuje brzmienie:

„26) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki budowlanej stanowiącą grunt rodzimy, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz stanowiącą wodę powierzchniową; przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: nawierzchni ziemnych dachów, stropodachów, piwnic, tarasów, nawierzchni dojazdów, dojsć pieszych, miejsc do parkowania.”;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r., poz. 572, 1463, 1688.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739.

2. W §7:**1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

*„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, realizowaną wyłącznie w formie wolnostojącej.”;*

2) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie więcej niż 9,0 m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 45°, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:

a) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 20° - 45° maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 9,0 m. W odniesieniu do nowopowstających budynków, usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach, ze względu na istniejące uwarunkowania, dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,9 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 9,0 m;

b) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20°, maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 7,0 m. W odniesieniu do nowopowstających budynków, usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach, ze względu na istniejące uwarunkowania, dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,7 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 7,0 m;”;

3) w ust. 4 po pkt 3 dodaje się:

a) pkt 3a o brzmieniu „3a) maksymalna wysokość wiat nie więcej niż 3 m;”;

b) pkt 3b o brzmieniu „3b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;”;

4) w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) w zagospodarowaniu terenu, obowiązuje urządzenie i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na przestrzeni nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;”;

5) w ust. 4 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w formie terenowych miejsc postojowych, garażu lub wiaty garażowej,

b) dla zabudowy usługowej i lokali wbudowanych w budynek mieszkalny – 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy, w formie terenowych miejsc do parkowania,

c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa;”.

§ 2. Nie ulegają zmianie pozostałe ustalenia zawarte w Uchwale, o której mowa w §1, w tym rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1A i Załącznik nr 1B.

§ 3. Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej uchwały:

1. Załącznik nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

2. Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3. Załącznik nr 3 - dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o akcie.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Izabelin.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Izabelin

Joanna Białas

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXI/662/24

Rady Gminy Izabelin

z dnia 27 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie zostało przeprowadzone od 17 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r. Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego oraz wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było wносить do 24 listopada 2022 r. W wyznaczonym ustawowo terminie wpłynęły 2 uwagi od 1 podmiotu. Wójt Gminy Izabelin rozpatrzył uwagi w terminie wyznaczonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Drugie wyłożenie zostało przeprowadzone od 22 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego oraz wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było wносить do 5 stycznia 2024 r. W wyznaczonym ustawowo terminie nie zostały złożone uwagi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Izabelin		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	07.11.2022	*	1.Odstąpienie od zmiany definicji powierzchni biologicznie czynnej.	cały obszar zmiany mpzp	§1 ust.1 zmiany mpzp		X		X	
			2.,,Uchwalenie przepisów ograniczających intensywność zabudowy, bez wyraźnego i uzasadnionego powodu, oraz w czasie, gdy większość właścicieli działek już je zbudowała, nosi cechy działania naruszającego konstytucyjną zasadę równości obywateli wobec prawa (...) ograniczenie intensywności zabudowy terenów już zurbanizowanych nosi cechy działań antyekologicznego.”	cały obszar zmiany mpzp	cały zakres zmiany mpzp		X		X	

* w związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, z wykazu wniosków zostały usunięte dane osobowe.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/662/24
Rady Gminy Izabelin
z dnia 27 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Izabelin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Izabelin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1279 z późn.zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III obejmowała wyłącznie ustalenia dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M1, M2, M3 w zakresie dotyczącym: formy zabudowy mieszkaniowej, powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wysokości zabudowy, liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz definicji powierzchni biologicznie czynnej. Zmiana planu miejscowego nie dotyczyła zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku ze ściśle sprecyzowanym zakresem zmiany planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy Izabelina. Brak jest zatem przesłanek do ustalenia w oparciu o zmianę planu, zasad sposobu realizacji ww. inwestycji oraz zasad ich finansowania.

Odnosząc się całościowo do treści planu miejscowego obejmującej:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek Etap III, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/248/2009 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 października 2009 r.
- nowej zmiany planu, przyjętej Uchwałą Nr.....należy wskazać następujące rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
- realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacja inwestycji z zakresu gminnych dróg, ulic, placów oraz organizacji ruchu drogowego, o których mowa w art. 7 ust 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacji inwestycji z zakresu wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, o których mowa w art. 7 ust 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej gminy, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych itp.

Finansowanie ww. zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w planie miejscowym będzie dokonywane w szczególności w oparciu o:

- udział własnych środków budżetowych gminy,

- udział własnych środków budżetowych gminy wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z: dotacji z budżetu Unii Europejskiej, dotacji z samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych oraz innych środków zewnętrznych,
- udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publicznego-prywatnego.

Wysokość wydatków z budżetu gminy w poszczególnych latach będzie ustalana w uchwałach budżetowych, ustalających roczny plan dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów gminy.

Finansowanie zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w obowiązującym planie miejscowym wraz ze zmianami, 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 3 do uchwały Nr LXXXI/662/24

Rady Gminy Izabelin

z dnia 27 lutego 2024 r.

Zalacznik3.gml

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