

## 176

### UCHWAŁA 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”.

Na podstawie art. 15 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Izabelin nr XI/77/2007 z dnia 24 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Izabelin nr LV/424/2002 z dnia 19 czerwca 2002r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 190 z dnia 19 lipca 2002r. poz. 4388 oraz uchwałą Rady Gminy Izabelin nr XXI/176/08 z dnia 22 października 2008r. w sprawie zmiany w uchwale Rady Gminy Izabelin nr XI/77/2007 z dnia 24 października 2007r., po stwierdzeniu zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin” przyjętego uchwałą nr XVIII/159/08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008r. uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw - Helenówek Etap III”, zwany dalej planem, wraz z załącznikami, oznaczonymi kolejnymi numerami od 1 do 4, o których mowa w ust. 2, 3, 4 i 5.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, będący załącznikiem graficznym sporządzonym w skali 1:1000, stanowiący:

- 1) w zakresie „Kompleksu A”: załącznik numer 1A do niniejszej uchwały;
- 2) w zakresie „Kompleksu B”: załącznik numer 1B do niniejszej uchwały;

2. Stanowisko Rady Gminy Izabelin rozstrzygające o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowi załącznik numer 2 do niniejszej uchwały.

3. Stanowisko Rady Gminy Izabelin w przedmiocie stwierdzenia zgodności rozwiązań przyjętych w planie miejscowym z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa-

nia przestrzennego gminy Izabelin”, stanowi załącznik numer 3 do niniejszej uchwały.

4. Stanowisko Rady Gminy Izabelin rozstrzygające o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik numer 4 do niniejszej uchwały.

#### Dział I Przepisy ogólne

§ 2.1. Granice obszaru objętego planem zamykają się następująco:

- 1) KOMPLEKS „A”: od północno – zachodniego narożnika działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 519 pochodzącej z obrębu Truskaw, północną granicą rowu północnego w kierunku wschodnim, następnie w kierunku południowym wschodnią granicą działki 565/1 do południowo – wschodniego narożnika działki 565/1, następnie w kierunku zachodnim północną linią rozgraniczającą ul. Północnej do punktu przecięcia się z zachodnią granicą działki nr 519 oraz zachodnią granicą tejże działki w kierunku północnym do północno – zachodniego narożnika działki nr 519.
- 2) KOMPLEKS „B”: od północno – wschodniego narożnika działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 605/3 pochodzącej z obrębu Truskaw, południową linią rozgraniczającą ul. Łosia w kierunku wschodnim, do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Borzęcińskiej oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem planistycznym 3 KLg, następnie w kierunku południowym zachodnią linią rozgraniczającą tejże ulicy, dalej północną linią rozgraniczającą ul. Bobrowej w kierunku zachodnim (oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 11 KDg) oraz w kierunku północnym wschodnią linią rozgraniczającą ul. Lisiej (11KDg) do północno – wschodniego narożnika działki nr ew.605/3.

2. Granice obszaru, o których mowa w ust. 1 zostały naniesione na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000.

§ 3. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć inne ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Izabelin;
- 4) planie - należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
- 5) tekście planu - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 6) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik numer 1A i 1B do niniejszej uchwały;
- 7) nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów - należy przez to rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) obszarze - należy przez to rozumieć tereny objęte niniejszym planem w granicach nanieśionych na rysunku planu i określone w § 2 uchwały;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym jego ustaleniach przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolami literowymi;
- 10) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć - granicę określoną na rysunku planu pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji, różnym sposobie użytkowania;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nanieśioną na rysunku planu granicę sytuowania ścian budynków i innych obiektów kubaturowych w sposób swobodny, lecz bez prawa przekroczenia tej linii na zewnątrz;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do pierwszej kondygnacji naziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższej położonego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny itp.
- 13) uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 14) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która dominuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 15) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które nie powodują kolizji w stosunku do funkcji podstawowej, lecz ją uzupełniają i nie są z nią sprzeczne;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć dopuszczoną na danej działce określoną wielkość, wyrażoną w metrach kwadratowych, bądź według wskaźnika wyrażającego stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej działki;
- 17) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie działki będącej przedmiotem inwestycji (działki budowlanej) do powierzchni całkowitej tejże działki;
- 18) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjno-reklamowy o wyrobach, usługach lub ich producencie lub wykonawcy, w formie grafiki umieszczanej na materialnym podłożu lub formie przestrzennej lub też w obu tych formach zespolonych w dowolnej proporcji;
- 19) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, będącej reklamą, w jakiegokolwiek formie materialnej (billboard, banner, szyld, słup ogłoszeniowy, maszt itp.);
- 20) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność go-

- spodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 21) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witrą lub wejściem do lokalu / miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
  - 22) bannerze – należy przez to rozumieć grafikę reklamową na nośniku tekstylnym lub pcv, nie przyklejanym do podłoża;
  - 23) Kampinoskim Parku Narodowym - należy przez to rozumieć obszar określony w § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. Nr 132 poz. 876);
  - 24) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego - należy przez to rozumieć obszar określony w § 6 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. Nr 132, poz. 876);
  - 25) skrót literowy KPN - należy przez to rozumieć Kampinoski Park Narodowy;
  - 26) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

§ 4.1. Na obszarze, o którym mowa w § 2, plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów pod:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem planistycznym – MN;
  - b) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone symbolem planistycznym - KD;
  - c) komunikację wewnętrzną, tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolem planistycznym – KW;
  - d) ciągi piesze, oznaczone symbolem planistycznym - CP;
  - e) wody rowu północnego, oznaczonego symbolem – W, a także linii rozgraniczających tych terenów, zasady oraz warunki ich zagospodarowania i zabudowy;

- 2) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego;
- 3) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z położenia obszaru w otulinie KPN oraz częściowo w granicach KPN, w sąsiedztwie obszaru objętego programem NATURA 2000 oraz częściowo w ramach terenu NATURA 2000 – dla Kompleksu „A”;
- 4) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z położenia obszaru w otulinie KPN, w sąsiedztwie obszaru objętego programem NATURA 2000 – dla Kompleksu „B”;
- 5) zasady ochrony: krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady umieszczania urządzeń technicznych, zieleni, nośników reklamowych;
- 7) gabaryty budynków, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii 15kV;
- 12) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W ramach poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia na zasadach, o których mowa w dalszych ustaleniach.

3. Na obszarze, o którym mowa w § 2, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych i terenów górniczych oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

4. Na rysunku planu znajdują się oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu:

- 1) rysunek „Kompleks A”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Rady Gminy Iżabelin nr LV/424/2002 z dnia 19 czerwca 2002r. zgodnie z symbolami planistycznymi:

- a) B9-MN<sub>2002</sub> – oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej;
- b) B14-MN<sub>2002</sub> – oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej;
- c) B23-W<sub>2002</sub> – oznaczającym teren cieków wodnych (rowu północnego);
- d) B11-CP<sub>2002</sub> – oznaczającym teren ciągu pieszego i dojazdu eksploatacyjnego do cieków wodnych;
- e) 6KLg<sub>2002</sub> – oznaczającym teren dróg klasy lokalnej (kategorii gminnej ul. Północna);

2) rysunek „Kompleks A”:

- a) granica Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinowska”;
- b) granica Kampinoskiego Parku Narodowego;

3) rysunek „Kompleks B”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Rady Gminy Izaabelin nr LV/424/2002 z dnia 19 czerwca 2002r. zgodnie z symbolami planistycznymi:

- a) A2-MN<sub>2002</sub> – oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej;
- b) A18-W<sub>2002</sub> – oznaczającym tereny cieków wodnych (wód rowu południowego).
- c) 5KLg<sub>2002</sub> – oznaczającym teren dróg klasy lokalnej (kategorii gminnej ul. Łosia);
- d) 3KLg<sub>2002</sub> – oznaczającym teren dróg klasy lokalnej (kategorii gminnej ul. Borzęcińska);
- e) 11KDg<sub>2002</sub> – oznaczającym teren dróg klasy dojazdowej (kategorii gminnej ul. Bobrowa);
- f) 11KDg<sub>2002</sub> – oznaczającym teren dróg klasy dojazdowej, kategorii gminnej ul. Lisia;

4) rysunek „Kompleks B”:

- a) granica Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinowska”;

Dział II

**Granica Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 „Puszcza Kampinowska”**

§ 5. Na terenach objętych planem, ustala się następujące zasady i warunki realizacji ogrodzeń:

- 1) linia ogrodzeń nie może przekroczyć granicy działki i linii rozgraniczającej dróg, ulic, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, przy czym plan dopuszcza możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu;

- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych płyt i elementów prefabrykowanych;
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości nie większej niż 0,6m od poziomu urządzonego terenu;
- 4) ażur, o którym mowa w pkt 3, pomiędzy przęsłami, winien wynosić minimum 25%;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m od urządzonego poziomu terenu;
- 6) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 7) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 metra od gazonu;
- 8) dopuszcza się umieszczanie w ogrodzeniach szafek gazowych i energetycznych z zapewnionym dostępem od strony ulicy po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą sieci (odpowiednio gazowym i energetycznym).

§ 6.1. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, zawartych w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz innej o ile nie powoduje ona uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Wszelka uciążliwość winna zamykać się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed splotem wód opadowych.

4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej będącej celami publicznymi.

5. W przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej będącej celem publicznym poza liniami rozgraniczającymi ulicy na działkach stanowiących własność osób trzecich.

6. Zakazuje się lokalizowania budynków rekreacji indywidualnej (zwanych domkami letniskowymi).

7. Wprowadza się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i tzw. szamb ekologicznych.

Dział III  
**Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1

**Tereny przeznaczone pod zabudowę**

§ 7.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1, 2 i 3 MN, jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, realizowaną w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej o maksymalnie 2 lokalach mieszkalnych.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi nieuciążliwe dla otoczenia lub których uciążliwość nie wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, realizowane w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne, bądź jako budynki wolnostojące przy czym przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 30% przeznaczenia podstawowego liczonego jako powierzchnia wewnętrzna wszystkich budynków znajdujących się na działce.

3. Plan wyklucza realizację usług, o których mowa w ustępie 2, które stwarzać będą uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w tym przede wszystkim zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcyjnych, składowych, handlu hurtowego i innych mogących powodować uciążliwości wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, a w szczególności warsztatów naprawczych pojazdów, dyskotek, domów weselnych itp.;

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie więcej niż 11,0m, 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 11,0 metra. W odniesieniu do nowopowstających budynków usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące uwarunkowania dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,9m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 11,0m;
  - b) w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20° maksymalna

wysokość zabudowy nie więcej niż 9,0m. W odniesieniu do nowopowstających budynków usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące uwarunkowania dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,9m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 9,0m;

- 2) w przypadku zastosowania dachów mansardowych, w odniesieniu do ich dolnej części, nie stosuje się ograniczenia nachylenia połaci, o których mowa w ust. 4 pkt 1;
- 3) maksymalna wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5m;
- 4) ustala się kolor elewacji: biały oraz jasne odcienie barw ziemi, naturalny kolor drewna bądź cegły;
- 5) ustala się kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 5°;
- 6) w zagospodarowaniu terenu, obowiązuje urządzenie i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na przestrzeni nie mniejszej niż 70% ogólnej powierzchni działki;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8;
- 8) dla realizacji nowych budynków ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:
  - a) 10 metrów od południowej najwyższej krawędzi rowu północnego, oznaczonego symbolem W,
  - b) 5 metrów od północnej linii rozgraniczającej ul. Północnej, oznaczonej symbolem planistycznym 6 KLg<sub>2002</sub>;
  - c) 5 metrów od południowej linii rozgraniczającej ul. Łosia, oznaczonej symbolem planistycznym 5KLg<sub>2002</sub>;
  - d) 5 metrów od zachodniej linii rozgraniczającej ul. Borzęcińskiej, oznaczonej symbolem planistycznym 3 KLg<sub>2002</sub>;
  - e) 5 metrów od północnej linii rozgraniczającej ul. Bobrowej, oznaczonej symbolem planistycznym 11 KDg<sub>2002</sub>;

- f) 4 metry od wschodniej linii rozgraniczającej ul. Lisiej, oznaczonej symbolem planistycznym 11 KDg<sub>2002</sub>;
  - g) 4 metry od drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD;
  - h) 4 metry od ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem KW;
- 9) miejsca parkingowe winny być zlokalizowane w obrębie posesji własnych inwestorów według minimalnego wskaźnika określonego na:
- a) 2m.p. na każdy 1 lokal mieszkalny;
  - b) 2m.p. na każdy 1 lokal usługowy;
- 10) dla każdej działki inwestycyjnej należy zaprojektować tereny zieleni urządzonej;

5. Ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady scalenia i podziału nieruchomości.

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki przeznaczonej pod zabudowę wynosi 1000m<sup>2</sup> z dopuszczalnym odstępstwem 15%, przy czym plan dopuszcza podział nieruchomości na działki mniejsze pod warunkiem, iż nowo tworzona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu. Powstałe w wyniku takiego podziału nienormatywne działki, możliwe będą do zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym po doprowadzeniu ich do normatywnej powierzchni np. poprzez przyłączenie do działki sąsiedniej, w wyniku scalenia lub reparcelacji;
- 2) front nowotworzonej działki nie może być mniejszy niż 18 metrów w przypadku zabudowy wolnostojącej i nie mniej niż 11 metrów dla zabudowy bliźniaczej rozumianej jako realizacja w ostrej granicy;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45 do 90<sup>0</sup>;
- 6) Jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem planistycznym 1MN ustala się:
- 1) ciąg pieszo – jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KW;
  - 2) ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem: 6KLg<sub>2002</sub> (ul. Północna) znajdująca się poza zakresem opracowania planu miejscowego.

7. Jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem planistycznym 2MN ustala się:

- 1) ciąg pieszo – jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KW;
- 2) droga klasy dojazdowej, oznaczona symbolem KD;
- 3) ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem: 6KLg<sub>2002</sub> (ul. Północna) znajdująca się poza zakresem opracowania planu miejscowego.

8. Jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem planistycznym 3MN ustala się znajdujące poza zakresem opracowania planu miejscowego:

- 1) ulicę lokalną, ul. Łosia, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KLg<sub>2002</sub>;
- 2) ulicę lokalną, ul. Borzęcińska, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KLg<sub>2002</sub>;
- 3) ulicę dojazdową, ul. Bobrowa, oznaczoną symbolem 11KDg<sub>2002</sub>;
- 4) ulicę dojazdową, ul. Lisia, oznaczoną symbolem 11KDg<sub>2002</sub>;

9. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam, nośników reklamowych, szyldów, szyldów reklamowych i bannerów niezwiązanych bezpośrednio z działalnością wykonywaną na danej działce.

10. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwalej.

11. Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy szeregowej.

## Rozdział 2

### **Tereny przeznaczone pod modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji**

§ 8. Ustala się parametry techniczne układu komunikacyjnego, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 litera b) c) i d) oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych w oparciu o drogi publiczne stanowiące lokalny cel publiczny oznaczone na rysunku planu symbolem KD oraz ciągi pieszo – jezdne oraz ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KW i CP:

1. tereny dróg publicznych stanowiące lokalny cel publiczny: teren oznaczony symbolem planistycznym KD z przeznaczeniem pod poszerzenie istniejącego ciągu pieszo – jezdnego znajdującego się poza zakresem opracowania planu miejscowego do parametrów drogi klasy dojazdowej:

- 1) parametry techniczne w granicach opracowania:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,0m;

- b) skrzyżowania z ulicą lokalną – ulicą Północną znajdującą się poza zakresem opracowania planu oznaczoną symbolem 6KLg<sub>2002</sub> - dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniająca pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;
  - 2) warunki zagospodarowania –
    - a) dopuszczalne sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdniach;
    - b) lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej w pasie komunikacji wewnętrznej;
    - c) możliwość realizacji nawierzchni jedno-przestrzennej;
    - d) obowiązek zachowania narożnych ściąg w celu lepszej widoczności;
  - 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia, dla wszystkich działek i terenów;
2. tereny komunikacji wewnętrznej ogólnodostępnej w formie ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem KW:
- 1) parametry techniczne -
    - a) minimalna szerokość pasów komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5,0m;
    - b) skrzyżowania z ulicą lokalną – ulica Północna (znajdującą się poza zakresem opracowania planu) oznaczoną symbolem 6KLg<sub>2002</sub> - dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniająca pełną możliwość wyboru kierunku jazdy;
  - 2) warunki zagospodarowania –
    - a) dopuszczalne sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdniach;
    - b) lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej w pasie komunikacji wewnętrznej;
    - c) możliwość realizacji nawierzchni jedno-przestrzennej;
    - d) obowiązek zachowania narożnych ściąg w celu lepszej widoczności;
  - 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia, dla wszystkich działek i terenów;
  - 4) ochrona wartości przyrodniczych – szczegółowe projektowanie winno uwzględniać istniejące zadrzewienia z ich maksymalną ochroną oraz fakt istnienia rowu północnego znajdującego się w granicach KPN;
3. tereny ciągu pieszego ogólnodostępnego oznaczonego symbolem CP, funkcjonalnie związanego z obsługą konserwacyjną rowu północnego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) parametry techniczne -
    - a) minimalna szerokość pasa terenu ciągu pieszego w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5,0m, liczona od górnej najwyższej krawędzi rowu;
  - 2) warunki zagospodarowania –
    - a) zakaz przegradzania ciągu pieszego;
    - b) obsługa dojazdowa do rowu północnego dla sprzętu zmechanizowanego w celu możliwości prowadzenia konserwacji „rowu północnego”;
    - c) do czasu realizacji ciągu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania;
  - 3) ochrona wartości przyrodniczych – szczegółowe projektowanie winno uwzględniać istniejące zadrzewienia z ich maksymalną ochroną oraz fakt istnienia rowu północnego znajdującego się w granicach KPN i w obszarze NATURA 2000;
4. W celu zapewnienia oraz poprawienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - jezdni lub innych dojazdów prywatnych, nieokreślonych na rysunku planu, pod warunkiem, iż jej minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 5 metrów. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony takich dojazdów prywatnych oraz ustanowionych służebności wynosi 3 metry.
5. Dopuszcza się umieszczanie wolnostojących znaków informacyjnych, reklam i innych nośników reklamowych w ramach pasa drogowego, pod warunkiem, iż są one zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego, przepisami Prawa budowlanego oraz nie spowodują utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.
6. Reklamy oraz inne nośniki reklamowe nawiązywać mają swym charakterem do znaków informacyjnych Kampinoskiego Parku Narodowego oraz zawierać będą elementy drewniane (m.in. charakterystyczne daszki).
7. Na terenach układu komunikacji wewnętrznej realizowanego w formie ciągów pieszych i pieszo – jezdni, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

8. Plan nie dopuszcza na terenach projektowanego układu komunikacyjnego lokalizacji zabudowy tymczasowej.

### Rozdział 3 Tereny wód

§ 9.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem W określa tereny wód rowu północnego.

2. Jako przeznaczenie ustala się: przeznaczenie pod cieki wodne, kanały i rowy.

3. Teren położony w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w ramach Obszaru NATURA 2000.

4. Wszelkie inwestycje realizowane w przekroju koryt cieków – tj. inwestycje liniowe, budowle komunikacyjne, wyloty wód itp. wymagają uzgodnienia z Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz zaopiniowania w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

### Rozdział 4

#### Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§ 10. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) uwzględnienie w sposobie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu ustaleń wynikających z położenia w granicach oraz w otulinie KPN, jak również w ramach Obszaru NATURA 2000 – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska 2000 z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 229, poz. 2313) w tym również zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) w ramach terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową w przypadku usunięcia drzewostanu pod inwestycję należy uwzględnić w planie zagospodarowania działki obowiązek sadzenia drzew według wskaźnika 3 dodatkowe drzewa za każde 1 wycięte pod inwestycję;
- 4) nakaz ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i likwidacją oraz osuszaniem;
- 5) zaleca się, aby wszelkie konieczne uźbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych. Kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób za-

pewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni;

- 6) zakaz odprowadzania do gleby i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
- 7) plan wyklucza odprowadzanie z działek prywatnych ścieków deszczowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej, rowów przydrożnych oraz rowu północnego i południowego;
- 8) wynikające z prowadzonej działalności eksploatacji instalacji, powodujące wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) w celu ochrony powietrza plan zakazuje stosowania paliw stałych z wyjątkiem kominków;
- 10) uciążliwość akustyczna wszelkiej działalności usługowej oraz innych działalności, powstałych zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych funkcji, winna zamykać się w granicach obiektu, w której jest prowadzona;
- 11) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialność właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni;
- 12) ze względu na ochronę KPN plan zakazuje wprowadzania gatunków flory obcej rodzimej przyrodzie, w tym szczególnie czeremchy amerykańskiej, robinii akacjowej, klonu jesionolistnego;
- 13) wprowadza się obowiązek należytej ochrony i maksymalnego utrzymania dotychczasowego ukształtowania terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.

### Rozdział 5

#### Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.1. Na terenie objętym planem nie występują elementy krajobrazu kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów. Ponadto nie występują: zabytki, dobra kultury współczesnej oraz elementy dziedzictwa kulturowego.

2. Z uwagi na charakter obszaru, oraz jego położenie, plan ustala, iż obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający formę archi-



tektoniczną dostosowaną do krajobrazu, skali i charakteru otaczającej zabudowy.

#### Rozdział 6

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi:

1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:

- a) komunalną sieć wodociągową,
- b) komunalne sieci kanalizacji sanitarnej lub ewentualnie (w zależności od stwierdzonych potrzeb) deszczowej,
- c) sieć gazową,
- d) sieci elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
- e) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło,
- f) sieci telefoniczne,

2) plan ustala adaptację istniejących ciągów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i remontu,

3) budowę, rozbudowę i przebudowę poszczególnych sieci i urządzeń należy planować i prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

4) zbieranie na terenie nieruchomości odpadów komunalnych zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącymi porządku w gminie; zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne zgodnie z ustawą o odpadach i ustawą prawo ochrony środowiska z uwzględnieniem funkcji terenu oraz prowadzonej działalności.

2. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych uzbrojenia terenu, przebiegających w terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

3. Dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie normatywnych odległości.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) docelowe zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciw-

pożarowej z gminnej sieci wodociągowej na warunkach i zasadach określonych przez zarządcę sieci,

b) rozbudowę sieci wodociągowej, w układach rozgałęźnych,

c) dopuszczalne sytuowanie własnych ujęć wody,

d) obowiązek podłączenia do sieci wodociągu gminnego bezpośrednio po jego realizacji,

e) wyposażenie sieci w hydranty p. pożarowe zewnętrzne wg zasad określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,

2) odprowadzanie ścieków:

a) docelowe odprowadzanie ścieków w oparciu o gminny system kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni „MOKRE ŁĄKI” w Truskawiu (poza zakresem opracowania planu),

b) sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacji,

c) ustanawia się obowiązek bezwłocznego podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach i zasadach określonych przez zarządcę sieci,

d) do czasu realizacji kanalizacji plan dopuszcza możliwość budowy oraz eksploatacji szczelnych zbiorników bezodpływowych posiadających atest na stosowanie,

e) wprowadza się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz tzw. szamb ekologicznych, wykonanych np. z tworzyw sztucznych czy innych materiałów,

f) plan zaleca aby zbiornik o którym mowa w pkt 2 litera „d” lokalizować od strony ulicy, jako projektowany przyszły przykanalik,

g) zalecenie przyspieszenia budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) dopuszczalne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic, ciągów pieszych i pieszo - jezdnych do sieci kanalizacji deszczowej, w układzie zlewniowym, bądź do rowów, w tym rowów chłonnych, odparowywanych itp.;

b) w przypadku realizacji kanalizacji deszczowej zakończonej odpływem do cieków wodnych bądź rowów chłonnych, odparowywanych itp., na wylotach kanałów należy sytuować urządzenia służące do podczyszczania ścieków, wypełniając warunki oraz normy wskazane w przepisach szczególnych,

- c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę woda opadowa winna zostać odprowadzana powierzchniowo w teren,
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej wyposażonej w istniejące stacje transformatorowe oraz stacje projektowane,
- b) przyłącza do budynków winny być realizowane wyłącznie w formie kablowej podziemnej,
- c) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- d) zachowuje się istniejącą linię 15kV z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji.
- 5) zasilanie w gaz przewodowy:
- a) docelowe zasilanie odbiorców z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia  $\phi$  65 mm zlokalizowanej w ul. 3 Maja (poza zakresem opracowania),
- b) głównym źródłem zasilania jest stacja redukcyjno – pomiarowa I<sup>o</sup> „ARKUSZOWA” zlokalizowana poza zakresem opracowania planu,
- c) sukcesywna rozbudowa sieci gazowej,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń i winny otwierać się na zewnątrz tj. od strony ulicy. W pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
- e) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw „ekologicznych” tj. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii,
- b) zakaz stosowania paliw stałych za wyjątkiem kominków z zastrzeżeniem pkt 6 litera c);

- c) jako uzupełniające źródło ciepła dopuszcza się stosowanie paliw stałych z biomasy (system pellet).
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i planowaną rozbudowę sieci telekomunikacyjnej;
- b) zakaz lokalizacji wieży telefonii komórkowej (opcjonalnie stacji bazowej);
- 8) W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:
- a) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale Rady Gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie. W planie zagospodarowania działki należy uwzględnić zadane miejsce dla potrzeb selektywnej zbiórki odpadów dla 4 typów pojemników. Postuluje się rozróżnienie następujących typów pojemników na: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych.
- b) iż wywóz nieczystości stałych odbywać się będzie poza obszar opracowania planu,
- c) wymóg udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, jak również inne urządzenia, na podstawie opracowań technicznych, z wyjątkiem lokalizacji stacji bazowych oraz wież telefonii komórkowych, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże urządzeń ograniczona będzie do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

## Rozdział 7

### Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu

§ 13.1. Obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych oraz wieży telefonii komórkowych.

2. Zakaz stosowania paliw stałych z wyjątkiem kominków z zastrzeżeniem wynikającym z § 12 ust. 4 pkt 6 litera „c”.

3. Plan wyznacza strefę ochronną związaną z oddziaływaniem linii elektroenergetycznej 15kV w pasie 2x6 metrów od osi linii.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 plan dopuszcza lokalizację obiektów budowlanych, sadzenie drzew oraz prowadzenie innych działań, które powodują zmianę zagospodarowania terenu pod warunkiem każdorazowego, indywidualnego rozpatrzenia przy współudziale Zarządcy Sieci, w celu określenia szczegółowych warunków zagospodarowania zapewniających bezpieczeństwo ludzi i ich mienia oraz prawidłową pracę linii średniego napięcia.

#### Dział IV

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 14. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości 10%.

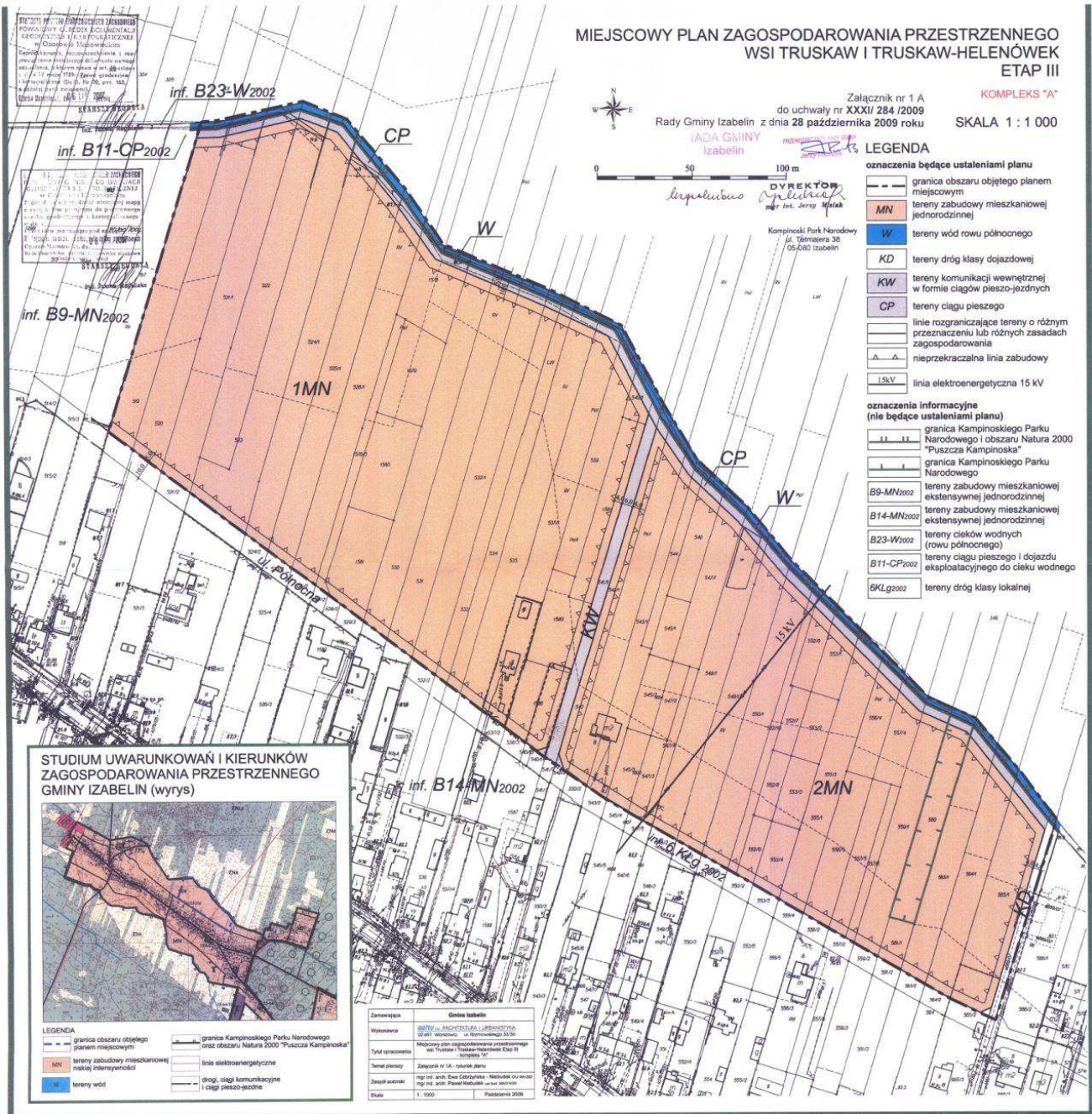
§ 15. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 16. W granicach objętych Planem traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap I” zatwierdzony zgodnie z uchwałą Rady Gminy Izabelin nr LV/424/2002 z dnia 19 czerwca 2002r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 19 lipca 2002r. Nr 190, poz. 4388.

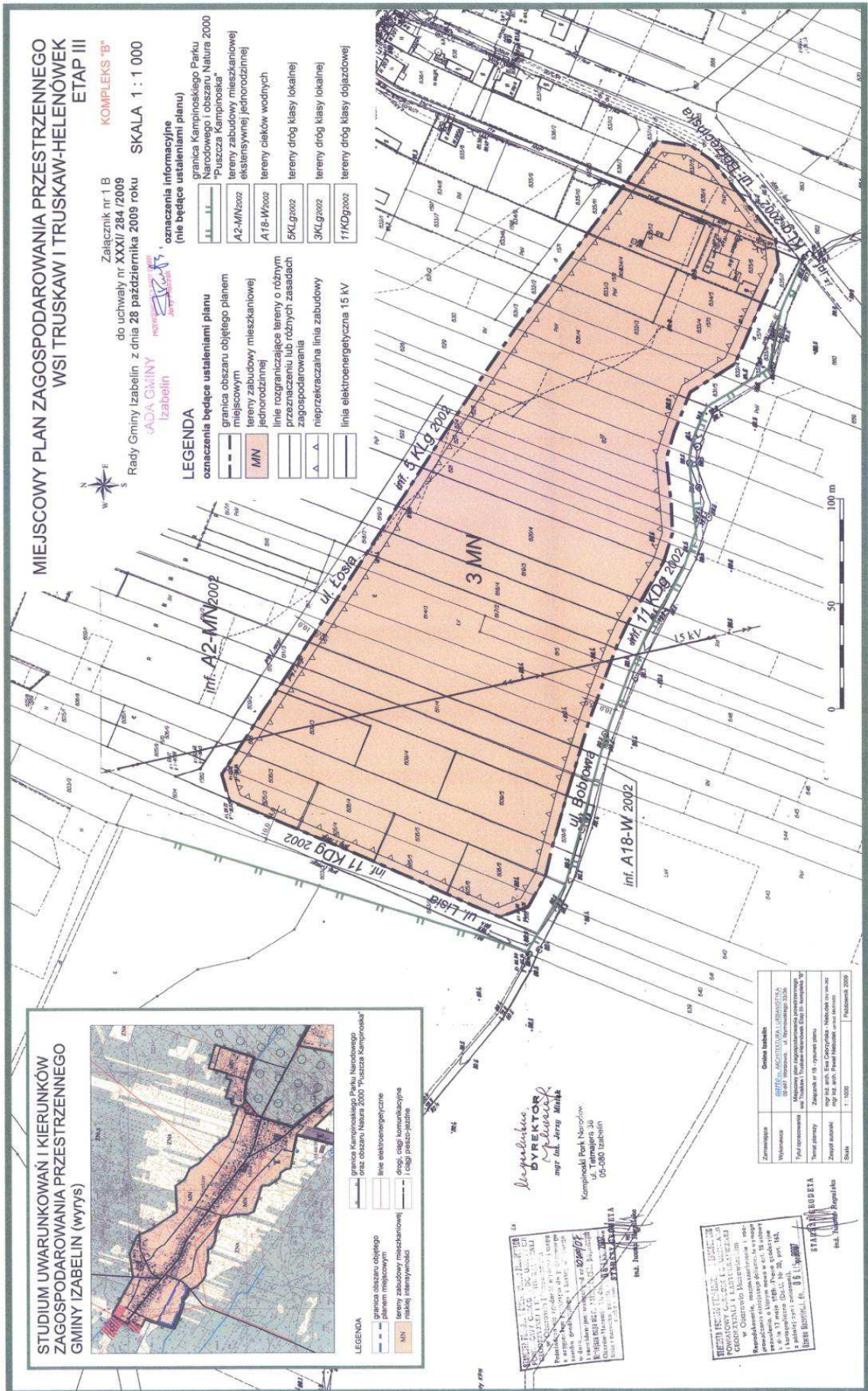
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Jerzy Pietrzak*







Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXI/284/09  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 28 października 2009r.

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

W trakcie wyłożenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III” do publicznego wglądu, które nastąpiło w dniach od 31 sierpnia 2009r. do 22 września 2009r. oraz w przewidzianym terminie do dnia 6 października 2009r. wniesiono 20 uwag.

Rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw Helenówek ETAP III” nastąpiło zarządzeniem nr 141/2009 Wójta Gminy Izabelin z dnia 20 października 2009r.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXI/284/09  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 28 października 2009r.

Rozstrzygnięcie w zakresie stwierdzenia zgodności przedłożonego do uchwalenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin” zatwierdzonego zgodnie z uchwałą Rady Gminy Izabelin nr XVIII/159/2008 z dnia 2 lipca 2008r.

1. Przedłożony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III” pozostaje w zgodności z obowiązującymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin” zatwierdzonymi zgodnie z uchwałą Rady Gminy Izabelin nr XVIII/159/2008 z dnia 2 lipca 2008r.
2. Na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny numer 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z wymogami § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto wyrys z obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin” zawierający oznaczenie granic obszaru objętego planem miejscowym.
3. Obszar objęty planem w ramach Kompleksu „A” oznaczony został w studium symbolem MN stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Podstawowe przeznaczenie terenów: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi itp. związanym funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, np. zabudowa mieszkaniowa o charakterze sakralnym, zabudowa mieszkaniowa oraz usługi zdrowia i opieki społecznej itp. Dopuszczalne przeznaczenie: lokalizacja usług nieuciążliwych, tzn. takich, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości. Maksymalna wysokość zabudowy: 13 metrów do kalenicy od poziomu gruntu istniejącego,
4. Obszar objęty planem w ramach Kompleksu „A” oznaczony został w studium symbolem MN stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Podstawowe przeznaczenie terenów: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi itp. związanym funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, np. zabudowa mieszkaniowa o charakterze sakralnym, zabudowa mieszkaniowa oraz usługi zdrowia i opieki społecznej itp. Dopuszczalne przeznaczenie: lokalizacja usług nieuciążliwych, tzn. takich, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości. Maksymalna wysokość zabudowy: 13 metrów do kalenicy od poziomu gruntu istniejącego.

Załącznik nr 4  
do uchwały nr XXXI/284/09  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 28 października 2009r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1.1. Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych Gminy zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego:

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 8 i § 12 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy przyjmuje się zapisy zadań inwestycyjnych wieloletnich realizowanych przez Gminę Izabelin a określonych m.in. w Planie Rozwoju Lokalnego przyjętego zgodnie z uchwałą Rady Gminy Izabelin nr XXII/179/2004 z dnia 14 lipca 2004r. oraz zawartych w uchwałach budżetowych w tym m.in. w uchwałach nr XIII/97/2007 z dnia 21 grudnia 2007r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy Izabelin na rok 2008 (m.in. w załączniku nr 3 pn. „limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w latach 2008 – 2010), nr XVII/142/08 z dnia 9 czerwca 2008r. oraz innych uchwałach Rady z tego zakresu,

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu oraz modyfikacji wieloletniego programu inwestycyjnego.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy zapisanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych.

Załącznik nr 5  
do uchwały nr XXXI/284/09  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 28 października 2009r.

Uzasadnienie przyjętych w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III” rozwiązań.

1. Przyjęcie przedłożonych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III” rozwiązań umożliwi ustalenie ścisłego przeznaczenia terenu na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego, w tym również w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w postaci układu dróg publicznych, komunikacji wewnętrznej oraz szczegółowego określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. W planie w sposób szczegółowy określono również zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) Całość obszaru objętego niniejszą analizą objęta została ustaleniami obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Izabelin nr LV/424/2002 z dnia 19 czerwca 2002r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 19 lipca 2002r. Nr 190, poz. 4388, w ramach terenów oznaczonych symbolami planistycznymi:

- dla KOMPLEKSU „A”:
- B9 - MN oznaczającym teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej z możliwością adaptacji (modernizacji), wymiany istniejącej zabudowy i realizacji nowej zabudowy.
- B15 - MN oznaczającym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej;

- B23 - W oznaczającym teren wód rowu północnego;
  - B11 – CP tereny ciągu pieszego i dojazdu sprzętem zmechanizowanym dla zapewnienia możliwości konserwacji rowu;
  - B12 – CP tereny ciągu pieszego i dojazdu sprzętem zmechanizowanym dla zapewnienia możliwości konserwacji rowu;
  - B13 – KW teren komunikacji wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego, dojazdu do działek położonych na terenach zabudowy mieszkaniowej B9 – MN i B15 – MN;
  - B16 – KW teren komunikacji wewnętrznej; ciągu pieszo – jezdnego, dojazdu do działek położonych na terenach zabudowy mieszkaniowej B15 – MN i B18 – MN.
  - dla KOMPLEKSU „B”:
  - A3 - MN oznaczającym teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej z możliwością adaptacji (modernizacji), wymiany istniejącej zabudowy i realizacji nowej zabudowy;
- 2) przedmiotem zmiany planu miejscowego jest zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic Kampinoskiego Parku Narodowego, utrudniającego w chwili obecnej dalszą zabudowę. Tereny objęte planem charakteryzowały się znaczną linią zabudowy, ograniczającą de facto ruch budowlany do części obszaru, co jest niekorzystne w szczególności w sytuacji obecnie dokonywanych oraz planowanych do dokonania podziałów nieruchomości.
- 3) Przyjmuje się, iż zmniejszenie linii zabudowy od granic Kampinoskiego Parku Narodowego przyczyni się do lepszego wykorzystania wyżej wyszczególnionego obszaru oraz doprowadzi do usystematyzowania przestrzennego terenu wskutek dokonywanych podziałów. Jednocześnie dopuszczenie dalszej zabudowy umożliwi prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym terenie bez negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego.
- 4) Objęcie zmianą planu i umożliwienie zagospodarowania przedmiotowych działek według nowych zasad stworzy wspólną architektoniczną całość, spowoduje faktyczne uporządkowanie przestrzenne terenu, poprawi również estetykę terenu będącego przedmiotem opracowania, wraz z terenem przyległym, umożliwi dozór i pielęgnację otoczenia, zaś istniejąca infrastruktura techniczna, uwzględnienia uwarunkowania środowiska przyrodniczego.
- 5) Szybkie wprowadzenie przedmiotowych zmian umożliwi poprawę jakości życia mieszkańców.

## 177

### UCHWAŁA Nr XXXI/285/09

#### RADY GMINY IZABELIN

z dnia 28 października 2009 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek, część „D”.**

Na podstawie art. 15 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Izabelin nr XI/75/2007 z dnia 24 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Hornówek,

część „A” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Izabelin nr V/25/2003 z dnia 26 lutego 2003r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 marca 2003r. Nr 79, poz. 2064, po stwierdzeniu zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin” przyjętego uchwałą nr XVIII/159/08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008r. uchwała, co następuje: