

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY IZABELIN**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek  
część E**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/129/16 Rady Gminy Izabelin z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E,

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 3 lipca 2013 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 5,27 ha, którego granica przebiega od północno-zachodniego narożnika działki nr 305 południową granicą ul. 3 Maja (działka nr 526 z obrębu Izabelin) do północno-wschodniego narożnika działki nr 189/3, następnie od północno-wschodniego narożnika działki nr 189/3 wschodnią granicą działek nr 189/3, 189/4, 189/5, 191/8 do południowo-wschodniego narożnika działki nr 191/8, dalej południową granicą działki nr 191/8 do jej południowo-zachodniego narożnika, do południowo-wschodniego narożnika działki nr 87/33 i dalej południową granicą działki 87/3 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej linią prostą południowymi granicami działek 84/3, 80, linią prostą na drugą stronę ul. Pietkiewicza, dalej południową granicą działki 74 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego działki nr 69 i dalej południową granicą działki 69 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 67/15 i dalej południową granicą działki 67/15 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 22/2 i dalej południową granicą działek 222/2, 221/2, 61/2, 305 do południowo-zachodniego narożnika działki 305, dalej wschodnią granicą działki nr 304 (ul. Janiny i Anieli Miazgowskich) do południowo-zachodniego narożnika działki nr 305, dalej wschodnią granicą działki nr 304 do północno-zachodniego narożnika działki nr 305.

**§ 2. 1.** Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **minimalna szerokość frontu działki** - najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów

- i innych nadwieszzeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) **nieruchomość publicznie dostępna** – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
  - 4) **OZE** – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
  - 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej;
  - 6) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 7) **przeznaczenie terenu** – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
  - 8) **przeznaczenie podstawowe** – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
  - 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
  - 10) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr w których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
  - 11) **symbol terenu** – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
  - 12) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Gminy w Izabelinie;
  - 13) **usługi** – działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, oraz rzemiosło;
  - 14) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność jest prowadzona;
  - 15) **wysokość zabudowy** – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
  - 16) **zabudowa usługowa** – zabudowa gdzie świadczone są usługi nieuciążliwe lub prowadzona jest działalność rzemieślnicza;
  - 17) **zabudowa usług edukacji** – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, przeznaczone pod obiekty oświaty i wychowania oraz towarzyszące obiekty i urządzenia sportu, turystyki i rekreacji, obiekty zamieszkania zbiorowego związanego z usługami oświaty i sportu, obiekty usług gastronomicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;

- 18) **zabudowa usług publicznych** - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będący: obiektami usług nauki, oświaty, kultury, edukacji, sportu i rekreacji, turystyki, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej, łączności, obiektami administracji publicznej, ośrodkami szkolno-wychowawczymi, inwestycjami celu publicznego z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa publicznego, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie.**

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

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

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.**

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej:
  - a) 11 m – dla masztów i słupów,
  - b) 3 m – dla wiat.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym:
  - a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię zabudowy wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem,
  - b) której intensywność jest większa niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
  - c) której geometria dachu jest inna niż ustalona planem - przy przebudowie i rozbudowie (w tym nadbudowie), dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego ustalonego planem - dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

- gdzie przez parametry rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów, szerokość elewacji frontowej.

**§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:**

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

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 14 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się:
  - a) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 6 i 7;

- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **Rozdział 5**

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych zawartych w §15-20 z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną szerokość frontu działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
  - a) od 85° do 95°,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

## **Rozdział 7**

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

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDL – fragment istniejącej ulicy Szkolnej, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości;

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

## Rozdział 8

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

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

- 1) przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami **KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 2) dopuszczają się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.
  2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
    - 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Izabelinie poza obszarem planu;
    - 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 110 mm.
  3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków:
    - 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków;
    - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63 mm;
    - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200 mm;
    - 4) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków.
  4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:
    - 1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
    - 2) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.
  5. Ustalenia w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;

- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się realizację zarówno jako stacje wewnętrzne jak i słupowe;
- 3) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
  - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
  - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
6. Ustalenia dla systemu gazowego:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Izabelinie poza obszarem planu;
  - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
    - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
    - b) dla wysokiego ciśnienia – 40.
7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych;
  - 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji;
  - 3) zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii:
    - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
    - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
  - 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.
8. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów.**

- § 15.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**:
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniacza;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
      - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
- § 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN**:
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniacza;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych – 11 m,
      - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - f) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa w wolnostojących budynkach;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 11 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

**§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNU:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa w wolnostojących budynkach;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 11 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn dopuszcza się inne spadki,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - f) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej - 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,



b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

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

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

**§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usług edukacji,
  - b) uzupełniające - istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny – dom nauczyciela;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do parametrów ustalonych planem dla terenu;
- 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachów istniejących, również przy przebudowie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 5000 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy **Zielonej**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) teren pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) szerokość – 10 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 12**

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

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

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia końcowe**

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

**§ 28.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Izabelin.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.