

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1</sup>) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E, w obszarze ograniczonym:

- **od północy** : od północno-zachodniego narożnika działki nr 305 dalej południową granicą ul. 3 Maja (działki Nr 526 z obrębu Izabelin) do północno-wschodniego narożnika działki nr 189/3;
- **od wschodu** : 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;
- **od południa** : dalej południową granicą działki nr 191/8 do jej południowo-zachodniego narożnika, do południowo-wschodniego narożnika działki nr 87/3 i dalej południową granicą działki 87/3 do jej południowo zachodniego narożnika, dalej linią prostą południowymi granicami działek 83/4, 80, linią prostą na drugą stronę ulicy Pietkiewicza, dalej południową granicą działki 74 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika 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 222/2 i dalej południową granicą działek 222/2, 221/2, 61/2, 305 do południowo-zachodniego narożnika działki 305;
- **od zachodu** : dalej wschodnią granicą działki nr 304 (ul. Janiny i Anieli Miazgowskich) do północno-zachodniego narożnika działki nr 305.

**§ 2.** Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego oznaczone zostały na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY IZABELIN  
*Grażyna Zielińska*

<sup>1</sup>zmiany tekstu jednolitego ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, oraz 1890

Sprawdzono pod względem  
formalno - prawnym

RADA PRAWNY  
*Paweł Duszyński*  
WA-10278

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY 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**

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hornówek część E, w obszarze objętym projektem planu jest wynikiem konieczności aktualizacji zapisów planu w stosunku do zmieniających się przepisów oraz wniosków właścicieli działek i mieszkańców wsi. Głównym celem jest uporządkowanie ustaleń związanych z dostosowaniem zapisów planu do obowiązujących zapisów studium oraz wprowadzenie korekty zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczeniu poszczególnych funkcji i obsługi komunikacyjnej.

Obszar objęty uchwałą położony jest na południe od ul. 3 Maja w części wsi Hornówek, obejmuje teren Szkoły podstawowej obejmuje powierzchnię ok. 5,27 ha. Obecnie na obszarze tym obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) Część terenu objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego wsi Hornówek część „A”, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr V/25/2003 z dnia 26.02.2003 roku, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 76/2003 z dn. 21.01.2003 r. poz. 2064,
- b) Część terenu objęta jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Hornówek część „C” - Gimnazjum, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr XXXVII/313/2005 z dnia 30.11.2005 roku, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 3/2006 z dnia 09.01.2006 r. poz. 105.

Podjęcie prac planistycznych ma na celu również zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 3 lipca 2013 r. Studium dla tego obszaru przyjmuje między innymi następujące ustalenia i parametry zagospodarowania dla poszczególnych terenów wskazanych graficznie na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin”:

- o Obszary oznaczone symbolem MN to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanym funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym. Jako dopuszczalne przeznaczenie studium wskazuje usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny lub jemu towarzyszące, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takie jak: handel detaliczny (z wyłączeniem obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży ponad 400 m<sup>2</sup>), ochrona zdrowia, opieka społeczna i socjalna, gastronomia, obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, a także zieleń towarzysząca (w tym ogólnodostępna) bez zabudowy

kubaturowej (place zabaw, ogródki jordanowskie, parki, skwery itp.), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi. Maksymalna wysokość zabudowy: 11 metrów do najwyższego punktu dachu od poziomu gruntu istniejącego. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - leśnej - 1300 m<sup>2</sup> bądź określona w prawomocnej decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, działki budowlanej - nieleśnej – 1000 m<sup>2</sup> , Maksymalne dopuszczalne odstępstwo do uwzględnienia przy podziale: maksymalnie 30%, Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: - leśnej – 80% lub ustalenia zawarte w prawomocnej decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, - nieleśnej – 60%.

- Obszary oznaczone symbolem **UP** to tereny usług publicznych. Podstawowe przeznaczenie terenów: Usługi: nauki, oświaty, kultury, edukacji, sportu i rekreacji, turystyki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, łączności, obiekty administracji publicznej, ośrodki szkolno-wychowawcze, inwestycje celu publicznego z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa publicznego (straż pożarna, policja) itp. związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, bądź których publiczny charakter wynika z przepisów odrębnych. Dopuszczalne przeznaczenie terenów: Usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 500m<sup>2</sup>), gastronomii, zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi oraz zieleń urządzona. Zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej. Maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 metrów do najwyższego punktu dachu od poziomu gruntu istniejącego lub według stanu istniejącego, minimalnej powierzchni nowotworzonej działki budowlanej – nie określa się; minimalne powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - leśnej – 60% lub ustalenia zawarte w prawomocnej decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, - nieleśnej – 35%.
- Obszary oznaczone symbolem **UO/US** – tereny usług oświaty i sportu Podstawowe przeznaczenie terenów - Zabudowa usługowa przeznaczona pod obiekty oświaty i wychowania oraz towarzyszące obiekty i urządzenia sportowe, obiekty zamieszkania zbiorowego związanego z usługami oświaty i sportu oraz zabudowa usługowa przeznaczona pod obiekty i urządzenia sportu, turystyki i rekreacji, usługi gastronomii. zieleń urządzona, w tym parki, skwery, zieleńce, ogrody oraz place zabaw, obiekty małej architektury. Dopuszczalne przeznaczenie terenów: Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi. Maksymalna wysokość zabudowy: 11 metrów do najwyższego punktu dachu od poziomu gruntu istniejącego lub według stanu istniejącego, minimalnej powierzchni nowotworzonej działki budowlanej: – nie określa się; Minimalne powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: - 20%.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt gminy Izabelin wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Hornówek część E.

Analiza wykazała zasadność przewidywanych aktualizacji ustaleń obowiązujących na tym terenie miejscowych planów z ustaleniami Studium jak również z przepisami. Aktualizacja granic terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy wraz z weryfikacją wydanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na zmianę przeznaczenia oraz uzyskanie nowych i wprowadzenie ich do ustaleń planu, będzie

służyła uporządkowaniu struktury przestrzennej omawianego obszaru w tym poprawie struktury sieci komunikacyjnej. W związku z powyższym podjęcie uchwały uważa się za uzasadnione.

Po podjęciu uchwały Wójt Gminy Izabelin poinformuje w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu, równolegle Wójt Gminy Izabelin dokona wyboru wykonawcy.

Po opracowaniu projekt planu zostanie poddany opiniom i uzgodnieniom z organami i instytucjami wskazanymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a następnie wyłożony do publicznego wglądu.

O ostatecznym kształcie planu zadecyduje Rada Gminy Izabelin po stwierdzeniu, że ustalenia w nim przyjęte nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 03.07.2013 r.