



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 maja 2013 r.

Poz. 6073

UCHWAŁA Nr XXVI/208/13

RADY GMINY IZABELIN

z dnia 20 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Truskaw i Truskaw - Helenówek, Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm¹⁾), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647) i uchwały Nr XII/104/11 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII / 159 / 08 Rady Gminy Izabelin z dnia 02 lipca 2008 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach: od północno – wschodniego narożnika działki 565/1 w kierunku wschodnim północną granicą tzw. rowu północnego do północno – zachodniego narożnika działki nr ew. 598/1, następnie w kierunku południowym zachodnią granicą działki nr 598/1 i dalej do południowo – wschodniego narożnika działki 596/3, następnie w kierunku wschodnim północną linią rozgraniczającą ul. Północnej określoną w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I” do wschodniej linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem B20-KW (określonego w planie miejscowym pn. Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap II zatwierdzonym zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr XVI/123/2004 z dnia 21 stycznia 2004 roku), dalej w kierunku północnym wschodnią linią rozgraniczającą ciągu pieszo – jezdnego B20-KW, następnie w kierunku wschodnim południową a następnie w kierunku północnym wschodnią granicą działki nr ew. 600/2 oraz wschodnią granicą działki 600/1 i dalej, aż do przecięcia się z północną granicą rowu północnego. W dalszej części granica opracowania przebiega północną granicą rowu północnego do południowo- zachodniej granicy działki nr ew. 395 oraz w kierunku północnym na długości 180 metrów zachodnią granicą działki 395, następnie załamuje się w kierunku wschodnim do południowo – zachodniego narożnika działki 434/11, dalej zachodnią i północną granicą działki 434/11 następnie zachodnią granicą działki 436/1 do północno – zachodniego narożnika działki 436/1, dalej w kierunku wschodnim północną granicą działek 436/1, 437, 438 i dalej na przedłużeniu

¹⁾Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153,

o długości 6 metrów w ramach działki 1509, następnie w kierunku południowym wschodnią linią rozgraniczającą ul. Popiełuszki i dalej na jej przedłużeniu do południowej granicy rowu północnego. Następnie granica opracowania biegnie w kierunku zachodnim południową granicą rowu do wysokości południowo – wschodniego narożnika działki 420/1, następnie w kierunku południowo-zachodnim ul. Ptasieńskiego do punktu przecięcia się z północną granicą działki nr 1512 stanowiącą ul. 3 Maja – dalej północną linią rozgraniczającą ul. 3 Maja w kierunku wschodnim do północno – wschodniego narożnika działki 955, następnie do południowo – wschodniego narożnika działki 955 oraz w kierunku zachodnim południową granicą działki 955 i 1512 do wschodniej linii rozgraniczającej ul. Parkowej (określonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek Etap I symbolem 16KDG), dalej w kierunku południowym wschodnią linią rozgraniczającą ul. Parkowej do przecięcia z północną linią rozgraniczającą ul. Lipkowskiej, następnie, w kierunku południowo – wschodnim północną linią rozgraniczającą ul. Lipkowskiej (określona symbolem 4KLg w planie miejscowym wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek przyjętym zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Izabelin nr LV / 424 / 2002 z dnia 19 czerwca 2002 roku), do północno – zachodniego narożnika działki nr ew. 912/1 dalej w kierunku wschodnim północnymi fragmentami zabudowanych działek przylegającymi do ul. Lipkowskiej do północno – wschodniego narożnika działki 938, następnie w kierunku południowym wschodnią granicą działki 938 do przecięcia się z granicą opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw – Hornówek część „D”, dalej granicą tegoż opracowania w kierunku północno – zachodnim do południowo – zachodniego narożnika działki 925, następnie w kierunku południowym linią prostą do południowo – wschodniego narożnika działki 923/2 a dalej w kierunku północno-zachodnim granicą Kampinoskiego Parku Narodowego do południowo – zachodniego narożnika działki 864/2 (na głębokość około 70m od ul. Lipkowskiej) z uwzględnieniem zabudowań na działce 876/3, następnie północną granicą działki 865/8, dalej południową linią rozgraniczającą ul. Południowej oraz w kierunku południowo – zachodnim południową granicą opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I do styku rowu południowego z działką 796/3, następnie południową granicą rowu południowego w kierunku zachodnim do północno - zachodniego narożnika działki nr 639, następnie w kierunku północnym zachodnią granicą działek 1746, 1745 i 1744 do południowo – wschodniego narożnika działki 602/3. Później granica załamuje się w kierunku zachodnim linią prostą stanowiącą przedłużenie południowych granic działek ewidencyjnych nr 602/3, 602/2 i 602/1 do południowo-zachodniego narożnika działki 602/1, dalej w kierunku północnym do północno - wschodniego narożnika działki 1484 dalej północną granicą tejże działki. Następnie od północno – zachodniego narożnika działki 1484 w kierunku północnym linią prostą do punktu przecięcia się z rowem północnym, następnie w kierunku wschodnim północną granicą rowu północnego do północno – zachodniego narożnika działki nr 519/1, dalej w kierunku południowym do punktu przecięcia z północną linią rozgraniczającą ul. Północnej, dalej w kierunku wschodnim północną linią rozgraniczającą ul. Północnej do południowo – wschodniego narożnika działki 565/1. Dalej biegnie na północ wschodnią granicą działki 565/1 do przecięcia z granicą rowu północnego.

§ 3. Z obszaru określonego w §2 uchwały wyłącza się obszar określony w Uchwale Rady Gminy Izabelin Nr XII/77/2007 z dnia 24 października 2007 roku dla tzw. Kompleksu „B” opisany w następujący sposób: od północno – zachodniego 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 tęże 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 – zachodniego narożnika działki nr ew.605/3.

§ 4. Integralną część planu stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 (Truskaw);
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 (Helenówek);
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów na cele: **MN** – zabudowy jednorodzinnej; **MU** – zabudowy mieszkaniowo – usługowej; **UT** – zabudowy usług turystycznych; **ZN** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; **MN(ZL)** – zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych; **WS** – wód płynących; **ZP** – zieleni urządzonej; **KD(Z), KD(L), KD(D)** – dróg publicznych; **KDW** – dróg wewnętrznych;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej.

§ 7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w §6 mają charakter informacyjny.

§ 8. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć plan, obejmujący obszar określony w §2 i §3 niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 sporządzony w dwóch częściach stanowiących załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w ustawie;
 - 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę pól powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
 - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najbliższe dopuszczalne usytuowanie zewnętrznych ścian budynków w stosunku do najbliższych linii rozgraniczających terenów, z wyłączeniem takich elementów budynków jak: balkony, galerie, loggie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, przedsionki, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć „teren biologicznie czynny”, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie oddziałują negatywnie na środowisko, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 13) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
 - 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w ustawie;
 - 15) **froncie działki** – należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 16) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne graficzne, tekstowe lub tekstowo-graficzne oznaczenie miejsca i zakresu prowadzenia działalności gospodarczej prowadzonej w granicach planu;
 - 17) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na płaszczyźnie niosącej przekaz informacyjny działalności gospodarczej prowadzonej w granicach planu;
 - 18) **ekranie wizyjnym (telebimie)** – należy przez to rozumieć oświetloną powierzchnię ekspozycyjną czytelną także w nocy poprzez oświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła o zmiennej treści;
 - 19) **rejestrze gruntów** – należy przez to rozumieć „rejestr gruntów” zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków;
 - 20) **Kampinoskim Parku Narodowym** – należy przez to rozumieć park narodowy powołany Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. u. nr 132 poz. 876);
 - 21) **Otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć strefę ochronną, zwaną otuliną powołaną Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. u. nr 132 poz. 876);
 - 22) **usługach pogrzebowych** – należy przez to rozumieć budynki takie jak: domy pogrzebowe czy kostnice, służące do składowania ciał osób zmarłych do czasu ich pochowania;
 - 23) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć „budynek rekreacji indywidualnej”, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 9. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) Tereny zabudowy jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 3) Tereny zabudowy usług turystycznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;

4) Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody –

- 4) Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 5) Tereny zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN(ZL)**;
- 6) Tereny wód płynących – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 7) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**
- 8) Tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolami **KD(Z), KD(L), KD(D)**;
- 9) Tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 10. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W granicach planu obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy (oznaczone odpowiednio na rysunku planu), które lokalizuje się w odległościach:
 - a) od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 1KD(L), 1 KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D), 7KD(D), 8KD(D), 9KD(D), 10KD(D), 11KD(D), 12KD(D), 13KD(D) – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW.
- 2) Warunki i zasady lokalizowania ogrodzeń od strony dróg wskazanych na rysunku planu:
 - a) ogrodzenia lokalizować na liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomość;
 - b) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki budowlanej w miejscu usytuowania bram wjazdowych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg;
 - c) struktura ażurowa musi być usytuowana na wysokości minimum 0,6 m od poziomu terenu oraz stanowić musi minimum 25% powierzchni ogrodzenia przy czym udział procentowy należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej w świetle słupków ogrodzeniowych;
 - d) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
 - e) od strony dróg, zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych o gabarytach jednego przęsła ogrodzeniowego, dopuszcza się stosowanie betonowych elementów drobnowymiarowych;
 - f) ogrodzenia wzdłuż terenów oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS sytuować w odległości minimum 3 m od linii rozgraniczających ww. terenów, w celu umożliwienia dojazdu pojazdom do konserwacji rowów melioracyjnych.
- 3) Ustala się następujące zasady umieszczania tablic informacyjnych i szyldów:
 - a) zezwala się na lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie przekraczającej 3 m²;
 - b) zezwala się na lokalizację szyldów o powierzchni nie przekraczającej 2m²;
 - c) zapis w lit. a nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z działalnością Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - d) zakazuje się umieszczania szyldów i tablic informacyjnych na balustradach balkonów i tarasów, na dachach budynków, na ogrodzeniach, na latarniach ulicznych, na drzewach, na pomnikach przyrody, na elementach infrastruktury technicznej;
 - e) zakazuje się lokalizacji ekranów wizyjnych (telebimów).
- 4) Usuwanie drzew lub krzewów – zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz normami;
- 5) Zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych;
- 6) Zakazuje się lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej;
- 7) Zakazuje się lokalizacji funkcji składowej;

8) Zakazuje się lokalizacji funkcji magazynowej, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 9) W granicach planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży, nie większej niż 400 m², w których powierzchnia magazynowa będzie stanowiła nie więcej niż 50% powierzchni sprzedaży, przy zachowaniu zapisów §13.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Wynikające z istnienia Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego – zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, rozporządzeniami wykonawczymi do ww. przepisów.
- 2) Obszar objęty ustaleniami planu zawiera się częściowo w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001, dla którego mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.
- 3) W odniesieniu do przepisów prawa ochrony środowiska, dla wymienionych terenów przyjmuje się następujące dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) MN, MN(ZL) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MU, UT – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
- 4) W zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, mają zastosowanie przepisy o ochronie przyrody.

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Z tytułu występowania w granicach planu stanowisk archeologicznych, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone odpowiednio na rysunku planu symbolami: 55-64/6, 55-64/7, 55-64/8, 55-64/9, 55-64/16;
2. W granicach stref, których mowa w ust 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 13. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

1. Tereny oznaczone w planie symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN**
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;
 - 3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy w formie szeregowej;
 - 4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - c) maksymalna wysokość budynków: mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku, z zastrzeżeniem lit. d:
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20-45⁰ : 3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, jednak nie więcej niż 11 m,
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mniejszym niż 20⁰ : 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 9 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;

- f) kolor elewacji: biały lub jasne odcienie barw ziemi (jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy), naturalny kolor drewna (brązowy) bądź cegły (czerwony);
- g) geometria dachów budynków – płaskie, jednospadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 45° ;
- h) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 5° ;
- i) zakaz realizacji kondygnacji, których poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu.

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 850 m².

2. Teren oznaczony w planie symbolem **1UT**:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystycznych (np. hotele, pensjonaty, kempingi), budowle sportowe i rekreacyjne (np. boiska, place zabaw) oraz parkingi, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzone;
- 3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy w formie szeregowej;
- 4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - c) maksymalna wysokość budynków mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku, z zastrzeżeniem lit. d:
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° - 45° : 3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, jednak nie więcej niż 12m;
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mniejszym niż 20° : 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 9 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) kolor elewacji: biały lub jasne odcienie barw ziemi (jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy), naturalny kolor drewna (brązowy) bądź cegły (czerwony);
 - g) geometria dachów budynków – płaskie, jednospadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 45° ;
 - h) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 5° ;
 - i) zakaz realizacji kondygnacji, których poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

3. Tereny oznaczone w planie symbolem **1MU**, **2MU**:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, usługi z zakresu opieki zdrowotnej i społecznej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, parkingi, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń urządzone;
- 3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy w formie szeregowej;

przestrzennego:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - c) maksymalna wysokość budynków mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku, z zastrzeżeniem lit. d:
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° - 45° : 3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, jednak nie więcej niż 11 m,
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mniejszym niż 20° : 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 9 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) kolor elewacji: biały lub jasne odcienie barw ziemi (jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy), naturalny kolor drewna (brązowy) bądź cegły (czerwony);
 - g) geometria dachów budynków – płaskie, jednospadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 45° ;
 - h) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 5° ;
 - i) zakaz realizacji kondygnacji, których poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu;
- 5) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - c) maksymalna wysokość budynków mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku:
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° - 45° : 3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, jednak nie więcej niż 11 m,
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mniejszym niż 20° : 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 9 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
 - f) kolor elewacji: biały lub jasne odcienie barw ziemi (jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy), naturalny kolor drewna (brązowy) bądź cegły (czerwony);
 - g) geometria dachów budynków – płaskie, jednospadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 45° ;
 - h) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 5° ;
 - i) zakaz realizacji kondygnacji, których poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu.
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

4. Tereny oznaczone w planie symbolami: 1 MN(ZL):

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna na działkach leśnych: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, na zasadach określonych w przepisach prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi do ww. przepisów;
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 400 m²;
 - d) maksymalna ilość budynków w granicach działki budowlanej: 1;
 - e) maksymalna wysokość budynków mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku, z zastrzeżeniem lit. f:
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20-45⁰ : 3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, jednak nie więcej niż 11 m,
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mniejszym niż 20⁰ : 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 9 m;
 - f) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - h) kolor elewacji: biały lub jasne odcienie barw ziemi (jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy), naturalny kolor drewna (brązowy) bądź cegły (czerwony);
 - i) geometria dachów budynków – płaskie, jednospadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0⁰-45⁰;
 - j) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0-5⁰;
 - k) zakaz realizacji kondygnacji, których poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu,
 - l) nakaz zachowania drzewostanu na powierzchni niezabudowanej;
 - m) zlokalizowanie zabudowy od strony działki ewidencyjnej nr 437 na gruncie rolnym i częściowo leśnym w pasie 14 m od gruntu rolnego;
- 4) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

5. Tereny oznaczone w planie symbolami: 2 MN(ZL), 3 MN(ZL):

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna na działkach leśnych: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, na zasadach określonych w przepisach prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi do ww. przepisów;
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 500 m²;

- d) maksymalna wysokość budynków mierząc od poziomu terenu do kalenicy budynku z zastrzeżeniem lit. e:
- w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° - 45° : 3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, jednak nie więcej niż 11 m,
 - w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mniejszym niż 20° : 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 9 m;
- e) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolor elewacji: biały lub jasne odcienie barw ziemi (jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy), naturalny kolor drewna (brązowy) bądź cegły (czerwony);
- h) geometria dachów budynków – płaskie, jednospadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 45° ;
- i) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° - 5° ;
- j) zakaz realizacji kondygnacji, których poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu,
- k) nakaz zachowania drzewostanu na powierzchni niezabudowanej;
- 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1300 m².
6. Tereny oznaczone w planie symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN:**
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - 2) zakazuje się budowy obiektów budowlanych;
 - 3) w zagospodarowaniu terenów mają zastosowanie przepisy o ochronie przyrody.
7. Tereny oznaczone w planie symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS:**
- 1) Przeznaczenie podstawowe – wody płynące;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – budowle będące urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzenia wodne);
 - 3) zakazuje się lokalizacji budynków.
8. Teren oznaczony w planie symbolem **1ZP:**
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, miejsce pamięci narodowej, obiekty małej architektury;
 - 2) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu 1 ZP.
9. Teren oznaczony w planie symbolem **1KD(Z)**
- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna zbiorcza (powiatowa) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m.
10. Teren oznaczony w planie symbolem **1KD(L):**
- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna lokalna (powiatowa) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m
11. Tereny oznaczone w planie symbolami: **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D), 7KD(D), 8KD(D), 9KD(D), 10KD(D), 11KD(D), 12KD(D), 13KD(D):**
- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna dojazdowa (gminna) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m.

12. Tereny oznaczone w planie symbolami: 1KDW, 2KDW, 9KDW:

1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 7 m.

13. Tereny oznaczone w planie symbolami: 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW:

1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 5 m.

14. Teren oznaczony w planie symbolem: 4KDW, 13KDW, 14 KDW:

1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m.

15. Teren oznaczony w planie symbolem: 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW:

1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 8 m.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 850 m².
2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 18 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 45 - 90⁰.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych powstałych przed wejściem w życie planu, również w przypadku jeżeli:
 - a) ich sposób użytkowania jest inny niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, na którym stoją;
 - b) działki, na których się znajdują są mniejsze od minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych dla danych terenów.
2. W przypadku budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się ich adaptację oraz:
 - a) dopuszcza się ich remonty i przebudowę, także w sytuacji jeśli: ich usytuowane jest niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują, znajdują się na działkach, które powstały przed wejściem w życie planu,
 - b) dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że: nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku lub obiektu do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się przy ich rozbudowie i przebudowie zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych.
3. Z tytułu przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje zakaz zabudowy w pasach technicznych, w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.
4. Z tytułu przebiegu sieci gazowych średniego ciśnienia obowiązuje zakaz zabudowy w strefach określonych przez przepisy odrębne.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami MN i MU, dopuszcza się budowę na mniejszych działkach budowlanych niż wskazane w §13 ust. 1, §13 ust. 3, w niżej wymienionych przypadkach:
 - a) działki budowlane istniały w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
 - b) zmniejszenie działki wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami niniejszego planu;
 - c) zmniejszenie działki wynika z konieczności zlokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 16. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, będące drogami publicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 1KD(L), 1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D), 7KD(D), 8KD(D), 9KD(D), 10KD(D), 11KD(D), 12KD(D), 13KD(D).
2. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 zostały określone w §13 ust. 9, ust. 10 i ust. 11.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się następujące powiązania terenów z układem komunikacji drogowej:
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(L), 2KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 10KDW;
 - 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(L), 3KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem, 10KDW;
 - 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(L), 1KD(D);
 - 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(L), 1KD(D), 12KD(D), 13KD(D);
 - 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D);
 - 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KD(D), 5KD(D);
 - 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 5KD(D), 6KD(D);
 - 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 10KD(D), 11KD(D), 12KD(D);
 - 9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 10KD(D), 12KD(D);
 - 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 5KD(D), 6KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW;
 - 11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11MN: poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 5KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
 - 12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 5KD(D), 7KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW;
 - 13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 8KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDW;
 - 14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 10KD(D), 11KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KDW;
 - 15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 15MN: poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 10KD(D);
 - 16) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 8KD(D), 10KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KDW;

- 17) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 17MN, 18MN: poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 8KD(D);
- 18) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 19MN: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 7KD(D) oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDW, 12KDW, 14KDW;
- 19) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 20MN: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 11KDW;
- 20) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 21MN: poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 7KD(D) oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 21) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 22MN poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 12KD(D), 13KD(D);
- 22) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT: poprzez drogę publiczną oznaczone na rysunku planu symbolem: 2KD(D) oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDW;
- 23) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MU: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 8KD(D), 9KD(D), 10 KD(D);
- 24) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MU: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 8KD(D), 9KD(D);
- 25) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN(ZL): poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 11KDW;
- 26) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN(ZL): poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 13KDW;
- 27) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN(ZL): poprzez drogi wewnętrzne oznaczoną na rysunku planu symbolami: 6KDW, 13KDW.
2. W granicach planu dopuszcza się powstawanie nowych dróg wewnętrznych, przejść pieszych oraz ciągów pieszo - jezdnych nie oznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
3. Dla dróg wewnętrznych o długości przekraczającej 50 m, powstałych w sposób określony w ust. 2, należy wykonać plac manewrowy o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
4. Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
- 1) dla budynków lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem MN, należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach tej samej działki budowlanej;
 - 2) dla budynków lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami MU i UT należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach tych terenów;
 - 3) minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy usług turystycznych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - d) dla budowli sportowych i rekreacyjnych: 25 miejsc na każde 1000 m² powierzchni budowli.
- § 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
1. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenów w granicach planu w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych - z wodociągu grupowego „Hornówek” poprzez wybudowaną gminną sieć wodociągową (w dostosowaniu do istniejącej zabudowy);

- 2) dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych wody, do czasu budowy sieci wodociągowej;
- 3) obowiązuje wyposażenie projektowanej sieci w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych, przy czym parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:
- dla magistralnej sieci wodociągowej: 110-200 mm;
 - dla rozdzielczej sieci wodociągowej minimalnie: 110 mm.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
- odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do centralnej oczyszczalni ścieków „Mokre Łąki” zlokalizowanej w Truskawiu poprzez wybudowaną (w dostosowaniu do istniejącej zabudowy) sieć kanalizacyjną;
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - wody opadowe nakazuje się odprowadzać na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych na własnej działce (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego);
 - zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - dopuszcza się lokalizację rowów odwadniających i melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu;
 - dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:
 - dla magistralnej sieci wodociągowej: 200-500 mm;
 - dla rozdzielczej sieci wodociągowej maksymalnie: 200 mm.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
 - stosowanie w robotach budowlanych dotyczących sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i nN - linii napowietrznych lub kablowych; zezwala się na lokalizację w/w sieci i urządzeń elektroenergetycznych w pasach drogowych dróg gminnych i wewnętrznych;
 - przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku kolizji projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi, będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- zaopatrzenie z sieci gazowej poprzez przyłączenia do istniejącej sieci gazowej DN65, DN50 zlokalizowanej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD(Z) oraz DN 40 zlokalizowanej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD(D).
 - przyłączanie obiektów do sieci gazowej oraz przebudowa sieci gazowej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami oraz na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci gazowej.
6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się, że: gospodarka odpadami będzie prowadzona w oparciu i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, drewna, gazu, oleju niskosiarkowego, energii słonecznej oraz paliw wytwarzanych z węgla niskosiarkowego;
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną ze zbiorczych źródeł energii cieplnej.

8. Ustala się następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) drogi publiczne (gminne),
- 2) sieci wodociągowe,
- 3) sieci kanalizacyjne.

9. Roboty budowlane w zakresie inwestycji, o których mowa w ust 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 należy lokalizować:

- 1) w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne;
- 2) w przypadkach konieczności technicznych - w granicach działek budowlanych, z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

§ 19. Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego:

1. W granicach planu do inwestycji celu publicznego zalicza się roboty budowlane dokonywane w granicach następujących terenów:

- 1) droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolami: 1KD(Z), 1KD(L) – ponadlokalny cel publiczny;
- 2) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D), 7KD(D), 8KD(D), 9KD(D), 10KD(D), 11KD(D), 12KD(D), 13KD(D) wraz z robotami budowlanymi sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej na zasadach określonych w §18 – lokalny cel publiczny;
- 3) urządzenie zieleni na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP – lokalny cel publiczny;
- 4) gazociągi DN65, DN50, DN40 zlokalizowane w granicach terenów: 1KD(Z), 8KD(D) – ponadlokalny cel publiczny;
- 5) linie elektroenergetyczne SN 15 kV – ponadlokalny cel publiczny.

§ 20. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w graniach planu zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym garaży blaszanych, obiektów kontenerowych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

§ 21. Ustalenia dotyczące stawek, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN, MN(ZL) – określa się stawkę w wysokości 10%;
2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MU, UT – określa się stawkę w wysokości 20%;
3. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: WS, ZN, ZP, KD(Z), KD(D), KD(L), KDW – stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.
4. Dla działek będących własnością gminy, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

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

Przewodniczący Rady Gminy Izabelin:
Jerzy Pietrzak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/208/13
Rady Gminy Izabelin
z dnia 20 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Izabelin w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Izabelin		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	20.02.2013	Dorota Rucka-Brzozowska	Podtrzymanie sprzeciwu wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek budowlanych określonych na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny	Działka ewidencyjna nr 453/6, obręb Truskaw	21 MN; 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	11
1.					<p>Nie uwzględniono</p> <p>Obowiązujący plan miejscowy wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I zatwierdzony uchwałą Nr LV/424/2002 Rady Gminy Izabelin z dnia 19.06.2002 r. minimalną pow. nowotworzonych działek budowlanych określa na 1000m², z możliwością odstępstwa do 900m². W związku z powyższym nie sposób uznać, że zmniejszenie minimalnej powierzchni działek de facto o 50m² doprowadzi do znacznego zagszczenia zabudowy czy też degradacji środowiska.</p> <p>Należy podkreślić, że w projekcie zmiany planu wykładanym do publicznego wglądu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został powiększony z obowiązującego od 2002 r. planu miejscowego i wynosi 70% powierzchni działki budowlanej. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000m² / 900m² na 850m² przy zachowaniu wskaźnika pow. biologicznie czynnej na poziomie 70% nie wpłynie znacząco na zwiększenie intensywności zabudowy we wsi Truskaw. Ponadto analizując stopień obecnego zainwestowania terenu, można stwierdzić, że przybliżona powierzchnia przeciętnej istniejącej działki budowlanej we wsi Truskaw wynosi około 850 – 900 m². Przyjęcie minimalnej powierzchni działek budowlanych na poziomie 850 m² będzie więc konsekwentną zmianą istniejącego. Przy zachowaniu wskaźnika pow. biologicznie czynnej na poziomie 70% maksymalna powierzchnia zabudowy (do której wlicza się budynek oraz wszelkie utwardzenia, w tym dojścia i dojazdy) dla działki o pow. 850 m² będzie mniejsza niż dotychczasowych działek o pow. 900m² i 1000m² i wyniesie odpowiednio: . dla działek o pow. 850 m² maksymalnie 255 m², . dla działek o pow. 900m² maksymalnie 270 m², . dla działek o pow. 1000m² maksymalnie 300m².</p>	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	10	

miejscowego i wynosi 70% powierzchni działki budowlanej. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000m²/900m² na 850m² przy zachowaniu wskaźnika pow. biologicznie czynnej na poziomie 70% nie wpłynie znacząco na zwiększenie intensywności zabudowy we wsi Truskaw. Ponadto analizując stopień obecnego zainwestowania terenu, można stwierdzić, że przybliżona powierzchnia przeliczonej istniejącej działki budowlanej we wsi Truskaw wynosi około 850 – 900 m². Przyjęcie minimalnej powierzchni działek budowlanych na poziomie 850 m² będzie więc konsumpcją stanu istniejącego. Przy zachowaniu wskaźnika pow. biologicznie czynnej na poziomie 70% maksymalna powierzchnia zabudowy (do której wlicza się budynek oraz wszelkie utwardzenia, w tym dojścia i dojazdy) dla działki o pow. 850 m² będzie mniejsza niż dotyczących działek o pow. 900m² i 1000m² i wyniesie odpowiednio:

- dla działek o pow. 850 m² maksymalnie 255 m²;
- dla działek o pow. 900m² maksymalnie 270 m²;
- dla działek o pow. 1000m² maksymalnie 300m².

Warto również zauważyć, że powyższe ustalenia są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto, nie można zgodzić się z zarzutem, iż ww. zmiany dotyczące powierzchni nowotworzonych działek budowlanych nie mają żadnego znaczenia, gdyż jak podkreślono to powyżej, mają one znaczenie porządkujące – to jest konsumpcję stanu istniejącego.

Odnosząc się do argumentu dot. niesymetrii traktowania mieszkańców, wyjaśniam, iż zarówno w przypadku terenu IUT, jak w przypadku terenów MN intencją zmiany planu było nie ograniczanie możliwości budowlanych w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego. Zatem przyjęte rozwiązania dla obu przeznaczeń, świadczą o konsekwencji wobec wymienionych przeznaczeń terenu.

2. Plan miejscowy odnosi się do zagadnień poruszonych w prognozie oddziaływania na środowisko, a mianowicie:

- a) wprowadza zakaz realizacji kondygnacji podziemnych. Należy zaznaczyć także, że wprowadzanie zabudowy na wymienionych terenach jest kontynuacją dotychczasowego prawa miejscowego (prawa nabyte).
- b) wskazuje zasady gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne i plany gospodarki odpadami;
- c) obszary przeznaczone na cele zabudowy są kontynuacją dotychczasowego prawa miejscowego.

Ponadto projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Dyrektora Kampinoskiego Parku Narodowego, co świadczy o akceptacji ustaleń projektu zmiany planu w zakresie odnoszącym się do KPN wraz z otuliną.

I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W OKRESIE 03.09.2012 – 01.10.012

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wojta Gminy Izabelin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Izabelin		Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1.	17.09.2012	Elżbieta Ciepla	Powiększenie terenu przeznaczzonego na cele zabudowy mieszkaniowej	Działka ewidencyjna nr 820, obręb Truskaw	16 MN; 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe; 10 KD(D); droga publiczna dojazdowa	7	8	9	10	11	
					Nie Brak jest możliwości powiększenia obszaru zabudowy w kierunku południowym. Przyjęta w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy w tym rejonie została wprowadzona w odległości 10 m od granicy KPN – ustalenia te są wynikiem uzgodnień z Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego (Dyrektor nie wyraził zgody na pomniejszenie ww. linii zabudowy). Powiększenie terenu pod zabudowę będzie możliwe po zmianie przez organy wyższego rzędu Rozporządzenia w sprawie granic KPN dla tej części wsi Truskaw. Wniosek złożony przez Gminę Izabelin w tej sprawie uzyskał wstępną zgodę Dyrektora Parku, co znalazło stosowne odzwierciedlenie w „Projekcie planu ochrony Parku na lata 2012-2031”. Dopiero po zmianie Rozporządzenia możliwa będzie zmiana planu w zakresie przesunięcia linii zabudowy na południe a co za tym idzie zwiększenie terenu pod zabudowę.				<u>Nieuwzględniona</u>		
2.	18.09.2012	Jolanta Szustkiewicz	Powiększenie terenu przeznaczzonego na cele zabudowy mieszkaniowej. Wyodrębnienie dwóch działek z przedmiotowej nieruchomości.	Działka ewidencyjna nr 820, obręb Truskaw	16 MN; 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe; 10 KD(D); droga publiczna dojazdowa						
					Nie Brak jest możliwości powiększenia obszaru zabudowy w kierunku południowym. Przyjęta w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy w tym rejonie została wprowadzona w odległości 10 m od granicy KPN – ustalenia te są wynikiem uzgodnień z Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego (Dyrektor nie wyraził zgody na pomniejszenie ww. linii zabudowy). Powiększenie terenu pod zabudowę będzie możliwe po zmianie przez organy wyższego rzędu Rozporządzenia w sprawie granic KPN dla tej części wsi Truskaw. Wniosek złożony przez Gminę Izabelin w tej sprawie uzyskał wstępną zgodę Dyrektora Parku, co znalazło stosowne odzwierciedlenie w „Projekcie planu ochrony Parku na lata 2012-2031”. Dopiero po zmianie Rozporządzenia możliwa będzie zmiana planu w zakresie przesunięcia linii zabudowy na południe a co za tym idzie zwiększenie terenu pod zabudowę. Ponadto, nadmieniam, iż sposób wydzielenia działek ewidencyjnych nie należy do właściwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.					<u>Nieuwzględniona</u>	
3.	20.09.2012	Ryszard Szewczyk	Prośba o pozytywne rozpatrzenie wniosku p. Jolanty Szustkiewicz	Działka ewidencyjna nr 820, obręb Truskaw	16 MN; 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna:						
										<u>Nieuwzględniona</u>	

4.	02.10.2012	Sławomir Śledziński	Wniosek o zmiany granic działki ewidencyjnej		Działka ewidencyjna nr 584/4, obręb Truskaw		wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nienależliwe; 10 KD(D); droga publiczna dojazdowa	12 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nienależliwe.	Nie uwzględniona Ustalanie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie należy do właściwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który sporządzany jest w celu ustalenia przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Ozarowie Mazowieckim). Wójt Gminy Izabelin nie posiada kompetencji w zakresie zmiany granic działek ewidencyjnych. W tej sprawie właściwym organem jest Starosta Warszawski. Treść wniosku nie odnosi się do materii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym uwagę uznano za bezzasadną.	Nie uwzględniona
5.	04.10.2012	Iwona Dołęga	Wniosek o naprawienia szkody majątkowej, szkody na osobach, zadośćuczynienie za krzywdę niemożności korzystania z nieruchomości oraz utraty wartości nieruchomości		Działki ewidencyjne nr 840/2, 841/2, obręb truskaw		13 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nienależliwe.	13 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nienależliwe.	Nie uwzględniona Treść wniosku nie odnosi się do materii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym uwagę uznaje się za bezzasadną.	Nie uwzględniona
6.	19.10.2012	Stanisław Leszczyński	1. Sprzeciw wobec ustalania minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny 2. Wniosek o zweżenie ul. Piąsińskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluszkę z 8 m na 6m.		1. Działka ewidencyjna nr 453/6, obręb Truskaw 2. Ul. Piąsińskiego		21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nienależliwe.	21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nienależliwe.	Nie uwzględniona 1. Obowiązujący plan miejscowy wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I zatwierdzony uchwałą Nr LV/424/2002 Rady Gminy Izabelin z dnia 19.06.2002 r. minimalną pow. nowotworzonych działek budowlanych określa na 1000m ² z możliwością odstępstwa do 900m ² . W związku z powyższym nie sposób uznać, że zmniejszenie minimalnej powierzchni działek de facto o 50m ² doprowadzi do znaczącej degradacji środowiska. Należy podkreślić, że w projekcie zmiany planu wykładanym do publicznego wglądu wskazano powierzenie biologię czynnej został powierzony zobowiązującego od 2002 r. planu miejscowego i wynosi 70% powierzchni działki	Nie uwzględniona

budowlanej. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000m²/900m² na 850m² przy zachowaniu wskaźnika pow. biologicznie czynnej na poziomie 70% nie wpłynie znacząco na zwiększenie intensywności zabudowy we wsi Truskaw. Ponadto analizując stropień obecnego zainwestowania terenu, można stwierdzić, że przybliżona powierzchnia przeciętnej istniejącej działki budowlanej we wsi Truskaw wynosi około 850 – 900 m². Przyjęcie minimalnej powierzchni działek budowlanych na poziomie 850 m² będzie więc konsumpcją stanu istniejącego. Przy zachowaniu wskaźnika pow. biologicznie czynnej na poziomie 70% maksymalna powierzchnia zabudowy (do której wlicza się budynek oraz wszelkie urządzenia, w tym dojścia i dojazdy) dla działki o pow. 850 m² będzie mniejsza niż dotychczasowych działek o pow. 900m² i 1000m² i wyniesie odpowiednio:

- dla działek o pow. 850 m² maksymalnie 255 m²;
- dla działek o pow. 900m² maksymalnie 270 m²;
- dla działek o pow. 1000m² maksymalnie 300m².

Warto również zauważyć, że powyższe ustalenia są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Ulica Prasińskiego zaliczona jest na mocy uchwały Rady Gminy do kategorii dróg gminnych i jest jedyną drogą wyjazdową z tej części wsi. Przewiduje się, że droga ta będzie zbierała ruch z całego obszaru Helenówka – dotychczas większość mieszkańców Helenówka korzysta z drogi leśnej na przedłużeniu ul. Popiełuszki. Przedłużenie ul. Popiełuszki w kierunku ul. 3 Maja to odcinek znajdujący się w granicach KPN i nie uwzględniony jako ciąg komunikacyjny w żadnym dokumencie planistycznym Gminy. Dostępność komunikacyjna tego fragmentu drogi leśnej uzależniona jest zatem od Kampinoskiego Parku Narodowego, a nie od Wójta Gminy Izabelin. Mając na uwadze powyższe uznaje się konieczność zachowania ul. Prasińskiego w dotychczasowych parametrach jako drogę publiczną gminną. Przyjęte w planie szerokości dróg są zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W projekcie planu przyjęto minimalną szerokość, jaką powinna posiadać droga gminna w najniższej klasie technicznej D (dojazdowa) - przyjęcie szerokości mniejszych niż przewidują przepisy nie jest możliwe.

Warto także podkreślić, że szerokość pasa drogowego ul. Prasińskiego zarówno w obowiązującym planie miejscowym z 2002 r. jak też w poprzedzającym go planie miejscowym z 1994r. wynosiła od 10 do 11m. Dodatkowo proponowane poprowadzenie części drogi w granicach obszarów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Kampinoskiego Parku Narodowego, wymagałoby uzyskania od Ministra Środowiska zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele

	7.	18.10.2012	Małgorzata Leszczyńska	<p>1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny</p> <p>2. Wniosek o zwężenie ul. Piasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popiełuszki z 8 m na 6m</p>	<p>1. Nieruchomość położona w granicach obszarów 19MN, 21MN (brak precyzyjnego oznaczenia nieruchomości)</p> <p>2. Ul. Piasńskiego</p>	<p>19 MN, 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D); droga publiczna dojazdowa</p>		<p><u>Jak wyżej</u></p> <p>nieleśne poprzedzonej opinią Dyrektora KPN. Procedury te są czasochłonne i do tej pory w przypadku dróg w Gminie Izabelin kończyły się odmową. Ministra, zważywszy na fakt, że oprócz terenu leśnego, jest to obszar położony w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru Natura 2000. Ponadto proponowana przez mieszkańców 6-metrowa szerokość ul. Piasńskiego i Popiełuszki może okazać się zbyt mała do przeprowadzenia w przyszłości niezbędnej infrastruktury (jezdnie, chodnik), a także może w sposób znaczący utrudniać, a nawet uniemożliwiać dojazd pojazdom uprzywilejowanym.</p>	<u>Nieuwzależniona</u>	
	8.	18.10.2012	Rafał Brzozowski	<p>1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny</p> <p>2. Wniosek o zwężenie ul. Piasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popiełuszki z 8 m na 6m</p>	<p>1. Nieruchomość położona w granicach obszarów 19MN, 21MN (brak precyzyjnego oznaczenia nieruchomości)</p> <p>2. Ul. Piasńskiego</p>	<p>19 MN, 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D); droga publiczna dojazdowa</p>		<p><u>Jak wyżej</u></p> <p><u>Nieuwzależniona</u></p>		
	9.	18.10.2012	Helena Pędrak	<p>1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny</p> <p>2. Wniosek o zwężenie ul. Piasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popiełuszki z 8 m na 6m</p>	<p>1. Nieruchomość położona w granicach obszarów 19MN, 21MN (brak precyzyjnego oznaczenia nieruchomości)</p> <p>2. Ul. Piasńskiego</p>	<p>19 MN, 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D); droga publiczna dojazdowa</p>		<p><u>Jak wyżej</u></p> <p><u>Nieuwzależniona</u></p>		

10.	18.10.2012	Barbara Krupak	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny 2. Wniosek o zwięźenie ul. Piasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluszki z 8 m na 6m	1. Nieruchomość położona w granicach obszarów 19MN, 21MN (brak precyzyjnego oznaczenia nieruchomości) 2. Ul. Piasńskiego	dojazdowa 19 MN, 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa	Jak wyżej			<u>Niewzależna</u>
11.	18.10.2012	Dorota Rucka - Brzozowska	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny 2. Wniosek o zwięźenie ul. Piasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluszki z 8 m na 6m	1. Nieruchomość położona w granicach obszarów 19MN, 21MN (brak precyzyjnego oznaczenia nieruchomości) 2. Ul. Piasńskiego	19 MN, 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa	Jak wyżej			<u>Niewzależna</u>
12.	19.10.2012	Adam Lesiak	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny 2. Wniosek o zwięźenie ul. Piasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluszki z 8 m na 6m	1. Działka ewidencyjna nr 419/5, obręb Truskaw 2. Ul. Piasńskiego	19 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa	Jak wyżej			<u>Niewzależna</u>
13.	19.10.2012	Tomasz i Katarzyna Pawlikowsy	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny 2. Wniosek o zwięźenie ul. Piasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluszki z 8 m na 6m	1. Cały obszar projektu planu (obszary mieszkaniowe), 2. Ul. Piasńskiego	MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D):	Jak wyżej			<u>Niewzależna</u>

14.	18.10.2012	Anna Sielczak	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliz komunikacyjny 2. Wniosek o zwężenie ul. Ptasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	1. Działka ewidencyjna nr 453/4, obręb Truskaw 2. Ul. Ptasńskiego	droga publiczna dojazdowa 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa	Jak wyżej	<u>Nieuzwzględniona</u>	
15.	18.10.2012	Paweł Sielczak	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliz komunikacyjny 2. Wniosek o zwężenie ul. Ptasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	1. Działka ewidencyjna nr 453/4, obręb Truskaw 2. Ul. Ptasńskiego	droga publiczna dojazdowa 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa	Jak wyżej	<u>Nieuzwzględniona</u>	
16.	18.10.2012	Jakub Ożyński	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliz komunikacyjny 2. Wniosek o zwężenie ul. Ptasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	1. Działka ewidencyjna nr 1340, obręb Truskaw 2. Ul. Ptasńskiego	droga publiczna dojazdowa 21 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.	Jak wyżej	<u>Nieuzwzględniona</u>	
17.	19.10.2012	Michał Kordaczuk	1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliz komunikacyjny 2. Wniosek o zwężenie ul. Ptasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	Cały obszar planu (tereny mieszkaniowe), ul. Ptasńskiego	MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.	Jak wyżej	<u>Nieuzwzględniona</u>	

18.	19.10.2012	Małgorzata, Krzysztof Zych	1. Sprzeżiw wobec ustalania minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny 2. Wniosek o zwężenie ul. Pasińskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	1. Działka ewidencyjna nr 453/1, obręb Truskaw 2. Ul. Pasińskiego	droga publiczna dojazdowa 21 MN: 1) Przeznaczenie podsiawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa 7KDW: droga wewnętrzna	<u>Jak wyżej</u>	<u>Nieuwzależniona</u>	
19.	22.10.2012	Monika Grzesik	1. Sprzeżiw wobec ustalania minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m ² ze względu na negatywne skutki środowiskowe i społeczne, degradację środowiska, zanieczyszczenie środowiska, wzrost natężenia hałasu, zaśmiecanie i paraliż komunikacyjny 2. Wniosek o zwężenie ul. Pasińskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	1. Cały obszar planu (tereny mieszkaniowe), 2. Ul. Pasińskiego	MN: 1) Przeznaczenie podsiawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa	<u>Jak wyżej</u>	<u>Nieuwzależniona</u>	
20.	18.10.2012	Jerzy Bienias	Wniosek o zwężenie ul. Pasińskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	Działka ewidencyjna nr 449/1, obręb Truskaw, ul. Pasińskiego	21 MN: 1) Przeznaczenie podsiawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe. 7 KD(D): droga publiczna dojazdowa 12KDW: droga wewnętrzna	<u>Nie uwzględniono</u>	<u>Nieuwzależniona</u>	Ulica Pasińskiego zaliczona jest na mocy uchwały Rady Gminy do kategorii dróg gminnych i jest jedną drogą wyjazdową z tej części wsi. Przewiduje się, że droga ta będzie zbierała ruch z całego obszaru Helenówka – dotychczas większość mieszkańców Helenówka korzysta z drogi leśnej na przedłużeniu ul. Popieluski. Przedłużenie ul. Popieluski w kierunku ul. 3 Maja to odcinek znajdujący się w granicach KPN i nie uwzględniony jako ciąg komunikacyjny w żadnym dokumencie planistycznym Gminy. Dostępność komunikacyjna tego fragmentu drogi leśnej uzależniona jest zatem od Kampinoskiego Parku Narodowego, a nie od Wójta Gminy Izabelin. Mając na uwadze powyższe uznaje się konieczność zachowania ul. Pasińskiego w dotychczasowych parametrach jako drogi publicznej gminy. Przyjęte w planie szerokości dróg są zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W projekcie planu przyjęto minimalną szerokość, jaką powinna posiadać droga gminna w niższej klasie technicznej D (dojazdowa) - przyjęcie szerokości mniejszych niż przewidują przepisy nie jest

					<p>możliwe. Warto także podkreślić, że szerokość pasa drogowego ul. Ptasńskiego zarówno w obowiązującym planie miejscowym z 2002 r. jak też w poprzedzającym go planie miejscowym z 1994r. wynosiła od 10 do 11m. Dodatkowo proponowane poprowadzenie części drogi w granicach obszarów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Kampinoskiego Parku Narodowego, wymagałoby uzyskania od Ministra Środowiska zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne poprzedzonej opinią Dyrektora KPN. Procedury te są czasochłonne i do tej pory w przypadku dróg w Gminie Izabelin kończyły się odmową Ministra, zważywszy na fakt, że oprócz terenu leśnego, jest to obszar położony w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru Natura 2000. Ponadto proponowana przez mieszkańców 6-metrowa szerokość ul. Ptasńskiego i Popieluski może okazać się zbyt mała do przeprowadzenia w przyszłości niezbędnej infrastruktury (jezdnia, chodnik), a także może w sposób znaczący utrudniać, a nawet uniemożliwiać dojazd pojazdom przy wilejowaniu.</p>	<p>Jak wyżej</p>	<p>Nieuwzależniona</p>	
21.	19.10.2012	Stanisław Przybysz	Wniosek o zwięźenie ul. Ptasńskiego z 10 na 6 m i ul. Popieluski z 8 m na 6m	Ulica Ptasńskiego	7 KD(D); droga publiczna dojazdowa		<p>11KDW, 12KDW, 13KDW: drogi wewnętrzne 7 KD(D); droga publiczna dojazdowa</p>	<p>Dotyczy ulic: Leśnej Polanki, J. Popieluski, L. Ptasńskiego oraz działek ewidencyjnych nr: 453/6, 453/7, 453/8, 453/3, 453/4</p>
22.	19.10.2012	Jerzy Nasiadek Krzysztof Sietczak	1. Wniosek o zmianę minimalnych szerokości dróg 11KDW, 12KDW, 13KDW oraz części 7 KD(D) na 8 m; 2. Wniosek o zmianę klasyfikacji części drogi 7KD(D) na drogę wewnętrzną 3. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej wzdłuż wskazanych nieruchomości.	Ulica Ptasńskiego	7 KD(D); droga publiczna dojazdowa		<p>11KDW, 12KDW, 13KDW: drogi wewnętrzne 7 KD(D); droga publiczna dojazdowa</p>	<p>Nie uwzględniono: 1. Wymienione drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, wobec czego brak jest podziału do zmniejszenia szerokości dróg. Ich szerokość jest wystarczająca do istniejącego i przyszłego natężenia ruchu drogowego, a także do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury, a także może utrudniać dojazd pojazdom przy wilejowaniu. 2. Ulica Ptasńskiego zaliczona jest na mocy uchwały Rady Gminy do kategorii dróg gminnych i jest jedyną drogą wyjazdową z tej części wsi. Przewiduje się, że droga ta będzie zbierała ruch z całego obszaru Helenówka – dotychczas większość mieszkańców Helenówka korzysta z drogi leśnej na przedłużeniu ul. Popieluski. Przedłużenie ul. Popieluski w kierunku ul. 3 Maja to odcinek znajdujący się w granicach KPN i nie uwzględniony jako ciąg komunikacyjny w żadnym dokumencie planistycznym Gminy. Dostępność komunikacyjna tego fragmentu drogi leśnej uzależniona jest zatem od Kampinoskiego Parku Narodowego, a nie od Wójta Gminy Izabelin. Mając na uwadze powyższe uznaje się konieczność zachowania ul. Ptasńskiego w dotychczasowych paramearach jako drogi publicznej gminną. Przyjęte w planie szerokości dróg są zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W projekcie planu przyjęto minimalną szerokość, jaką powinna</p>

			<p>posiadacze drogi gmina w najbliższej klasie technicznej D (dojazdowa) - przyjęcie szerokości mniejszych niż przewidują przepisy nie jest możliwe.</p> <p>Warto także podkreślić, że szerokość pasa drogowego ul. Prasińskiego zarówno w obowiązującym planie miejscowym z 2002 r. jak też w poprzedzającym go planie miejscowym z 1994r. wynosiła od 10 do 11m.</p> <p>Dodatkowo proponowane poprowadzenie części drogi w granicach obszarów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Kampinoskiego Parku Narodowego, wymagałoby uzyskania od Ministra Środowiska zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne poprzedzonej opinią Dyrektora KPN.</p> <p>Procedury te są czasochłonne i do tej pory w przypadku dróg w Gminie Izabelin dotyczyły się odmową Ministra, zważywszy na fakt, że oprócz terenu leśnego, jest to obszar położony w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru Natura 2000.</p> <p>Ponadto proponowana przez mieszkańców 6-metrowa szerokość ul. Prasińskiego i Popiełuszki może okazać się zbyt mała do przeprowadzenia w przyszłości niezbędnej infrastruktury (jezdni, chodnik), a także może w sposób znaczący utrudniać, a nawet uniemożliwiać dojazd pojazdom uprzywilejowanym.</p> <p>3. Przedstawiona w projekcie planu miejscowego linia zabudowy została wkreślona zgodnie z ustawą o drogach, przy czym w projekcie została przyjęta minimalna odległość zabudowy dla dróg gminnych, tj. 6 m od krawędzi jezdni. W związku z powyższym nie jest możliwe wnioskowane przesunięcie linii zabudowy.</p> <p>Należy dodać, że proponowany przez wnioskodawców przebieg drogi 7KD(D) wkracza na teren KPN oraz Natury 2000, stąd jej lokalizacja w proponowanych granicach jest niedopuszczalna.</p>	<p>Nie uwzględniono</p> <p>1. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy ustalał minimalną powierzchnię działki budowlanej w wysokości 1000 m², z możliwością ogólnie określonego odstępstwa w wysokości 10%.</p> <p>Oznacza to, że plan umożliwia zabudowę na działkach o minimalnej powierzchni 900 m². Zatem nie sposób uznać, że zmniejszenie minimalnej powierzchni o 50 m² doprowadzi do znacznego zwiększenia zagęszczenia zabudowy, czy też degradacji środowiska.</p> <p>Warto podkreślić, że w granicach przedmiotowych działek plan nakazuje wprowadzenie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej, co będzie miało niewątpliwie pozytywny wpływ na środowisko.</p> <p>Analizując stopień obecnego zainwestowania terenu, można stwierdzić, że przybliżona powierzchnia przeciętnej istniejącej działki budowlanej wynosi około 850 – 900 m². Przyjęcie minimalnej powierzchni działek budowlanych na poziomie 850 m² będzie zatem konsumpcją stanu istniejącego.</p>	<p>Uwaga w części (punkt 3) dotycząca zapisów znajdujących się w Prognozie Oddziaływania na Środowisko sporządzonej na potrzeby projektu planu.</p> <p><u>Uwaga uwzględniono.</u></p>
				<p>21 MN:</p> <p>1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, steci i urządzania infrastruktury technicznej;</p> <p>2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.</p>	<p>Nieuwzględniono</p>
			<p>Działka ewidencyjna nr 1707, obręb Truskaw</p>		
			<p>1. Sprzeciw wobec ustalenia minimalnej powierzchni nowotworzonych działek określonej na 850 m² oraz umożliwieniu zabudowy bliźniaczej;</p> <p>2. Uwaga dotycząca wyposzczenia działek w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Pytanie dotyczące linii elektroenergetycznych, jako emitorów pola elektroenergetycznego.</p>		

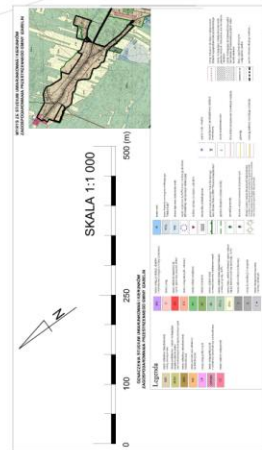
<p>Warto również zauważyć, że powyższe ustalenia są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</p> <p>Ponadto, ustalenia dotychczasowego planu miejscowego zezwalały już na lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie domów bliźniaczych. Wskaźniki przyjęte w projekcie planu (powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna) ujednolicią gabaryty przyjęte dla wszystkich form zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>2. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo: „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”, co zostało dokonane w §18 projektu planu.</p> <p>Natomiast obowiązek wyposażenia działek budowlanych w odpowiednie urządzenia infrastruktury technicznej następuje na podstawie ustawy prawo budowlane oraz aktów wykonawczych do ww. ustawy (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), a także odpowiednich norm branżowych.</p> <p>3. Projekt planu uzupełniono o lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej, jako treść informacyjną planu. Natomiast dokumentem właściwym do umieszczenia zapisów dotyczących oddziaływania emiterów pola elektromagnetycznego, jest prognoza oddziaływania na środowisko, którą odpowiednio uzupełniono.</p>				<p>Nie uwzględniono:</p> <p>1. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Sporządzający projekt planu miejscowego (Wójt Gminy) nie posiada kompetencji do korygowania treści mapy zasadniczej w tym wprowadzania obiektów budowlanych. Powyższe może się odbyć na właściwy wniosek właściciela obiektów. Organem właściwym w tym zakresie jest Starosta Warszawski Zachodni. W związku z powyższym uwagę uznano za bezprzedmiotową.</p> <p>2. Przebieg ulicy Południowej figurował w obowiązującym od 2002 r. planie miejscowym oraz poprzedzającym go planie miejscowym z 1992r. Ulica Południowa została zaprojektowana w celu przyszłościowego zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenom mieszkaniowym, w tym działce Nr 820 od strony południowej, na której znajdują się zabudowania będące własnością wnoszącego uwagę. Należy także podkreślić, że w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu przebieg ul. Południowej został w rejonie działki 820 przesunięty w kierunku południowym.</p>	
				<p>16 MN:</p> <p>1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, steci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;</p> <p>10 KD(D); droga publiczna dojazdowa</p>	
<p>Działka ewidencyjna nr 820, obręb Truskaw</p>					
<p>1. Wniosek o naniesienie budynków na podkład mapowy; 2. Brak zgody na przebieg ulicy Południowej</p>					
<p>Szewczyk Jerzy</p>					
<p>24.</p>	<p>19.10.2012</p>				

25.	18.10.2012	Katarzyna Błejwas – Wnęk	Wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 850 m ² do 650 m ² .	Działka ewidencyjna nr 730/4, obręb Truskaw	8 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.	Przy określeniu minimalnej powierzchni działki budowlanej wzięto pod uwagę stopień obecnego zagospodarowania terenu. Można stwierdzić, że przybliżona powierzchnia przeciętnej istniejącej działki budowlanej wynosi około 850 – 900 m ² . Przyjęcie minimalnej powierzchni działek budowlanych na poziomie 850 m ² będzie zatem zatwierdzeniem stanu istniejącego. Warto również zauważyć, że powyższe ustalenia są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Nie uwzględniono.	Nie uwzględniono.
26.	18.10.2012	Marcin Wnęk	Wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 850 m ² do 650 m ² .	Działka ewidencyjna nr 730/4, obręb Truskaw	8 MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.	Jak wyżej.	Nie uwzględniono.	Nie uwzględniono.
27.	19.10.2012	Piotr Siewiera	1. Zmniejszenie liczby kondygnacji z 3 do 2,5; 2. Zmniejszenie wysokości budynków z 11 do 8,5 m; 3. Zwiększenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 850 do 1000 m ² .	Cały obszar planu (tereny zabudowy mieszkaniowej)	MN: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.	Nie uwzględniono: 1. W obowiązujących przepisach prawnych (w tym rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) definicja kondygnacji nadziemnej jest sformułowana w taki sposób, że nie jest możliwe zastosowanie 0,5 kondygnacji. W świetle obowiązującego prawa zapisy dotychczasowego planu umożliwiające lokalizację 2,5 kondygnacyjnych budynków są tożsame z lokalizowaniem budynków o 3 kondygnacjach. 2. Projekt zmiany planu dopuszcza realizację zabudowy do wysokości 11 m (3 kondygnacje, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym) tylko w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia polaci dachowej do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20-45°. Dla dachów o spadku mniejszym niż 20° plan ustala wysokość 9 m (2 kondygnacje). Takie rozwiązanie uznaje się za zasadne. Wyżej cytowane zapisy mają na celu wprowadzenie zasad porządkujących ład przestrzenny. Warto nadmienić, że jedną z przesłanek do przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego spowodowane były m.in. wnioski mieszkańców dotyczące zwiększenia minimalnej wysokości zabudowy w celu umożliwienia nadbudowy istniejących budynków. 2. W obowiązującym od 2002 r. planie miejscowym wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek maksymalna wysokość zabudowy określona jest na poziomie 8,5m. Wielu mieszkańców Truskawia zgłaszało potrzebę jej zwiększenia w celu umożliwienia nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych. Wnioski te (oprócz dotyczących konieczności zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od KPN) były jedną z głównych przyczyn rozpoczęcia prac nad zmianą planu miejscowego dla Truskawia.	Nie uwzględniono.	Nie uwzględniono.

31.	18.10.2012	Dorota Lipska	1. Zmniejszenie liczby kondygnacji z 3 do 2,5; 2. Zmniejszenie wysokości budynków z 11 do 8,5 m; 3. Zwiększenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 850 do 1000 m ² .	Caly obszar planu (tereny zabudowy mieszkaniowej)	i biźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; doposażenie mieszkaniowe – usługi	M.N: 1) Przewidzenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna; wolnostojąca i biźniacza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) Przewidzenie doposażenie – usługi mieszkaniowe.	Jak wyżej	Niewydziedziczenia							

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Helenówek, etap I

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy Izabelin
Nr XXVI/208/13
z dnia 20 marca 2013 r.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVI/208/13
Rady Gminy Izabelin
z dnia 20 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. 1. Inwestycje służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 1 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. W zakresie zadań własnych gminy dotyczących infrastruktury technicznej ustala się, że realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w granicach planu stanowią jej zadania własne, zgodnie z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.

3. Sieci, o których mowa w ust. 2 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. 1. Zadania w zakresie realizacji ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w oparciu o przepisy odrębne.

2. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy Izabelin.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXVI/208/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 20 marca 2013 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I

Uchwałą Nr XXII/104/11 Rada Gminy Izabelin przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek, Etap I, zwanego dalej „planem”.

Przystąpienie do sporządzenia planu wynikało głównie z wniosków Rady Sołectkiej oraz mieszkańców wsi Truskaw składanych już w 2007 r.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu utrzymuje dla wsi Truskaw i Helenówek główne funkcje wyznaczone obowiązującym od 2002 r. planem miejscowym dla tego terenu.

Dodatkowo w projekcie planu proponuje się w stosunku do obowiązującego planu miejscowego następujące zmiany:

zmniejszenie linii zabudowy od granic Kampinoskiego Parku Narodowego z dotychczasowych 25-40m na 10m (za wyjątkiem obszaru położonego na południe od ul. Lipkowskiej ograniczonego działkami Nr 796 i 820);

zmniejszenie minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych z 1000m² i 900m² do 850m²;

zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5m do 9m (przy zastosowaniu dachów o spadkach poniżej 20° i 11 m (przy zastosowaniu dachów o spadku 20 -45°) za wyjątkiem terenu 1UT położonego przy węźle wejściowym do KPN, dla którego maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9,0m i 12,0m (utrzymanie ustaleń obowiązującego od 2002 r. planu miejscowego);

zakaz realizacji zabudowy na działkach mniejszych niż 850m² powstałych po wejściu w życie planu. Nie dotyczy to działek w stosunku, do których istnieje konieczność wydzielenia terenu pod drogi wyznaczone na rysunku planu oraz w przypadku gdy zmniejszenie działki wynika z konieczności zlokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;

zawężenie pasa drogowego ul. 3 Maja w większości do linii ogrodzeń nieruchomości (uzgodniono z zarządcą drogi);

zakaz podpiwniczania budynków na całym terenie ze względu na odczuwalny w ostatnich latach wysoki poziom wód gruntowych („zakaz realizacji kondygnacji, której poziom posadzki znajduje się poniżej poziomu terenu”);

wyeliminowanie konieczności uzgadniania projektu ogrodzenia z Urzędem Gminy Izabelin;

określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych: dla zabudowy jednorodzinnej: 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej: 1 m.p. na każde 30m² pow. użytkowej usług, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny oraz 1 m.p. na każde 30 m² pow. użytkowej usług;

likwidację 5-metrowych ciągów pieszych wokół rowu północnego i południowego;

zmniejszenie terenu przewidzianego pod poszerzenia pasa drogowego ul. Lipkowskiej na skrzyżowaniu z ul. 3 Maja. Zawężenie pasa drogowego zostało dokonane w sposób umożliwiający realizację alternatywnego wjazdu/wyjazdu na skrzyżowaniu ulic;

dla terenów mieszkaniowo – usługowych (1MU, 2MU) położonych pomiędzy ulicami: Lipkowską, Południową i Mokre Łąki rozszerzenie funkcji podstawowej – zabudowy jednorodzinnej o usługi z zakresu opieki społecznej i zdrowotnej;

wprowadzenie nowej drogi wewnętrznej ozn. symbolem 9KDW łączącej ul. 3 Maja z ul. Południową (pomiędzy zabudowaniami numer 57 i 61). Droga jest własnością gminy.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie a następnie dwukrotnie wykładany był do publicznego wglądu - w okresie: 03.09.2012-01.10.2012, oraz 02.01.2013-31.01.2013.

Drugie wyłożenie było efektem korekty planu wynikającej z częściowego uwzględnienia uwag składanych przez mieszkańców w tym zgłaszanych na pierwszej dyskusji publicznej. Częściowe uwzględnienie uwag zaskutkowało głównie likwidacją ciągów pieszych wzdłuż rowów, zmniejszeniem szerokości pasa drogowego ul. Lipkowskiej na skrzyżowaniu z ul. 3 Maja, zwiększeniem maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu 1UT do 12 m w przypadku zastosowania dachów o spadkach 20-45°.

Uwagi złożone podczas drugiego wyłożenia dotyczyły zwiększenia minimalnej powierzchni działek budowlanych i nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Izabelin.

Szczegółowe zestawienie uwag złożonych podczas pierwszego i drugiego wyłożenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Izabelin wraz z uzasadnieniem zawiera Załącznik Nr 3 do uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz.647) Wójt przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag a Rada Gminy na podstawie art. 20 ust. 1 przedmiotowej ustawy uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie m. in. o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.