



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 lutego 2023 r.

Poz. 1491

UCHWAŁA NR LXV/498/22 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 13 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIII/345/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I”, zmienionej Uchwałą Nr LXV496/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/345/21 Rady Gminy Izabelin z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I”, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin przyjętego Uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r., uchwała się co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 6073, poz. 5108, z 2019 r. poz. 357), zmienionej Uchwałą Nr XLI/375/18 Rady Gminy Izabelin z dnia 15 października 2018 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Izabelin w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 357) oraz unieważnioną w części Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr LEX-I.4131.46.2013.JF z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5108), wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 8 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) *powierzchni biologicznie czynnej:*

- a) *w odniesieniu do terenów UT, MN(ZL), ZP - 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,*
- b) *w odniesieniu do terenów MN, MU - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki budowlanej stanowiącą grunt rodzimy, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz stanowiącą wodę powierzchniową; przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: nawierzchni ziemnych dachów, stropodachów, piwnic, tarasów, nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, miejsc do parkowania;”..*

2. W § 13 ust.1:

1) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) *Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana na działce budowlanej wyłącznie w formie wolnostojącej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;*”;;

2) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne na zasadach określonych w przepisach prawa;*”;;

3) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) *Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;*”;;

4) w pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) *wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;*”;;

5) w pkt 4 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) *maksymalna wysokość zabudowy:*

- *dla budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 metrów,*

- *dla budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 20° – 7 metrów,*

- *dla budynków gospodarczych i garaży – 5 metrów,*

- *dla wiat – 3 metry;*”;

3. W § 13 ust. 3:

1) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) *Przeznaczenie podstawowe:*

a) *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana na działce budowlanej wyłącznie w formie wolnostojącej,*

b) *usługi z zakresu opieki zdrowotnej i społecznej;*”;;

2) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) *Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;*”;;

3) w pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) *wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;*”;;

4) w pkt 4 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) *maksymalna wysokość zabudowy:*

- *dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 metrów,*

- *dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 20° – 7 metrów,*

- *dla budynków gospodarczych i garaży – 5 metrów,*

- *dla wiat – 3 metry;*”;

4. W §17 ust. 4 w pkt 3:

1) w lit. a po wyrazach „*dla zabudowy jednorodzinnej: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny*” dodaje się wyrazy „, z zastrzeżeniem lit. e,”;

2) w lit. b po wyrazach „*dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług*” dodaje się wyrazy „, z zastrzeżeniem lit. e,”;

3) w lit. c po wyrazach „ dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy usług turystycznych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług” dodaje się wyrazy „, z zastrzeżeniem lit. e,”;

4) dodaje się lit. e w brzmieniu:

„dla zabudowy na terenach MN, MU:

- 3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- 1 miejsce do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,

- miejsca do parkowania w formie terenowych miejsc do parkowania, garażu, wiaty garażowej,

- liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejsza niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa..”.

§ 2. Nie podlegają zmianie pozostałe ustalenia zawarte w Uchwale, o której mowa w § 1, w tym rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1 (Truskaw) i Załącznik nr 2 (Helenówek).

§ 3. Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej uchwały:

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

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

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

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

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Izabelin

Joanna Białas

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXV/498/22

Rady Gminy Izabelin

z dnia 13 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek, Etap I”

Projekt zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw-Helenówek, Etap I” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 17 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r.

Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego oraz wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było wносить do 24 listopada 2022 r.

W wyznaczonym ustawowo terminie wpłynęło 8 uwag złożonych w trzech pismach.

Wójt Gminy Izabelin rozpatrzył uwagi w terminie wyznaczonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Izabelin		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2022-11-07	*	1. Odstąpienie od zmiany definicji powierzchni biologicznie czynnej.	cały obszar zmiany mpzp	§1 ust.1 zmiany mpzp		X		X	
			2. „Uchwalenie przepisów ograniczających intensywność zabudowy, bez wyraźnego i uzasadnionego powodu, oraz w czasie, gdy większość właścicieli działek już je zbudowała, nosi cechy działania naruszającego konstytucyjną zasadę równości obywateli	cały obszar zmiany mpzp	cały zakres zmiany mpzp		X		X	

			<i>wobec prawa (...) ograniczenie intensywności zabudowy terenów już zurbanizowanych nosi cechy działań antyekologicznego."</i>							
2	2022-11-23	*	1. Definicja powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwia uwzględnienie miejsc parkingowych oraz dojść pieszych zaprojektowanych na trawie lub z płyty ażurowej jako powierzchni biologicznie czynnej.	działka o nr ew. 604/5 obręb Truskaw	§1 ust.1 zmiany mpzp		X		X	
			2. Sprzeciw wobec ustalenia 3 miejsc postojowych, a nie jak w obowiązującym planie 2 miejsc.		§1 ust.4 zmiany mpzp		X		X	
			3. Zmiany planu miejscowego całkowicie uniemożliwiają budowę domu jednorodzinnego na działce o powierzchni poniżej 400 m ² .		§1 zmiany mpzp		X		X	
			4. Odstąpić od zmiany mpzp dla wydzielonych działek o powierzchni poniżej 400 m ² .		cały zakres zmiany mpzp		X		X	

3	2022-11-24	*	1.Sprzeciw wobec zapisu "§ 3 pkt 26"	działka o nr ew. 604/5 obręb Truskaw	brak możliwości wskazania treści projektu zmiany mpzp, do której odwołuje się uwaga		X		X	
			2.Sprzeciw wobec zmiany zapisu „ust.4 pkt 9”.		brak możliwości wskazania treści projektu zmiany mpzp, do której odwołuje się uwaga		X		X	

*w związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 t.j.) z wykazu wniosków zostały usunięte dane osobowe.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/498/22
Rady Gminy Izabelin
z dnia 13 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1634 z późn.zm.).

Zmiana „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw – Truskaw – Helenówek, Etap I” obejmowała wyłącznie ustalenia dla terenów przeznaczonych pod „zabudowę jednorodziną MN oraz „zabudowę mieszkaniowo-usługową MU w zakresie dotyczącym: formy zabudowy mieszkaniowej, wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wysokości zabudowy, liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, definicji powierzchni biologicznie czynnej oraz sposobu realizacji przeznaczenia dopuszczalnego na terenach oznaczonych w planie symbolami od 1MN do 22 MN.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczyła zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Odnosząc się całościowo do treści planu miejscowego obejmującej:

- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw – Truskaw – Helenówek, Etap I, przyjętej *Uchwałą 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,*
- zmiany planu, przyjętej *Uchwałą Nr XLI/375/18 Rady Gminy Izabelin z dnia 15 października 2018 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Izabelin w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I”*
- nowej zmiany planu, przyjętej uchwałą Nr LXV/498/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 12 grudnia 2022 r.

należy wskazać następujące rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacja inwestycji z zakresu gminnych dróg, ulic, placów oraz organizacji ruchu drogowego, o których mowa w art. 7 ust 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacji inwestycji z zakresu wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, o których mowa w art. 7 ust 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym,
- realizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej gminy, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych itp.

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

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

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

Finansowanie zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w obowiązującym planie miejscowym wraz ze zmianami, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia, realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/498/22

Rady Gminy Izabelin

z dnia 13 grudnia 2022 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Izabelin na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały