



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 listopada 2024 r.

Poz. 11447

UCHWAŁA NR IX/42/24 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 22 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXIX/548/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C, zmienioną uchwałą Nr LXXX/649/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 stycznia 2024 r. oraz uchwałą Nr V/17/24 Rady Gminy Izabelin z dnia 16 lipca 2024 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne i ogólne

§ 1. 1. W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, przyjętego Uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C, zwany dalej „planem”, obejmujący działki nr ew. 151/2, 509, 547/3, 547/4, 689/4, 692/2, 692/3, 692/4, 713, 746, 747, 842/4, 856/1, 856/3, 856/4, 856/5, 992/2, 1026, 1032/3, 1061/3, 1717, 1784, 1809, 1828, 1898 oraz fragment działki nr ew. 191/3 (na odcinku od ul. Końcowej do północnej granicy działki) z obr. ew. 2.0001, Izabelin.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni. Wszystkie wymienione elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 7) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 8) symbol terenu – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Izabelin.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

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

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

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Na wszystkich terenach w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja zieleni towarzyszącej oraz obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojsć i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

§ 7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linią wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem terenu:
 - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie gamy barw szarej, czarnej, czerwonej, brązowej;
- 2) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: niebarwionej dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub gontu drewnianego;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż szarości i biele;
- 6) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

2. Ze względu na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.

3. Zakazy, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

5. W celu zachowania walorów krajobrazowych wsi Izabelin C na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów.

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone w planie symbolem MNW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) teren oznaczony symbolem ZP należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

Rozdział 4.

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

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

- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

2. Tereny oznaczone symbolami od 6MNW do 11MNW oraz teren oznaczony symbolem KDL znajdują się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

4. Ochrona obszaru, o których mowa w ust. 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami protokołu Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 22 marca 2024r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek gmina Izabelin.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 6.

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDL (ul. Tadeusza Kościuszki) będąca drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługująca ruch lokalny obszaru planu;
- 2) drogi oznaczone symbolem 1KDD (ul. Tadeusza Kościuszki) i 2KDD (ul. Zakątna) będące drogami klasy dojazdowej zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:

- 1) szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m,
- 2) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego „ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

3. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działki budowlanej inwestycji przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 3 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) lub lokal usługowy,
 - b) dla usług - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy wielofunkcyjnej liczbę miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 3) dla każdego lokalu usługowego należy przewidzieć 4 miejsca postojowe dla rowerów;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDL, 1KDD, 2KDD z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci zbiorczej sukcesywnie rozbudowywanej zasilanej z ujęć wody położonych w Izabelinie poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci zbiorczej – 110 mm;
- 3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej przy czym jako uzupełniające źródło wody dla celów przeciwpożarowych dopuszcza się budowę studni i zbiorników przeciwpożarowych;
- 4) rozmieszczenie hydrantów naziemnych umożliwiających intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci zbiorczej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuję się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej należy:
 - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stosować linie skablowane,
 - b) na pozostałych terenach w zależności od możliwości operatora stosować linie skablowane lub linie napowietrzne;
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje słupowe jak i wewnętrzne;
- 4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) zakaz stosowania do ogrzewania:
 - a) urządzeń na paliwa stałe, o poziomie emisji zanieczyszczeń przekraczającym poziom dopuszczony przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) urządzeń OZE na biomasę oraz wykorzystujących energie wiatru;
- 3) moc urządzeń OZE nie może przekraczać 100 kW przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko mikroinstalacje.

8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych – śmietnik;
- 2) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone z nieprzeziernymi ścianami od strony przestrzeni publicznych - z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe,
- 3) gabaryty śmietników powinny być tak dobrane aby umożliwić selektywne zbieranie odpadów z nieruchomości, w tym segregację odpadów na miejscu w śmietniku oraz przetrzymanie posegregowanych odpadów w pojemnikach lub workach do czasu odbioru ich przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców.

Rozdział 8.**Przepisy szczegółowe dla terenów****§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 950 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 950 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

- f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²;
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,

- e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,

- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,

- b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 950 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 950 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu
 - a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,

- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu
- a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu
- a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° , przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 850 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 850 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych z dachem, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość garaży – 5 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 4 m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – poszerzenie ul. Tadeusza Kościuszki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy w miejscowości Hornówek o promieniu 800 m, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Tadeusza Kościuszki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – poszerzenie ul. Zakątnej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej – zieleń parkowa,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja altan o powierzchni zabudowy do 35 m² każda, placów zabaw, obiektów małej architektury, ciągów pieszych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,1,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy – 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8.

Rozdział 9.

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 34. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-16MNW – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

§ 36. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Izabelin.

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

Przewodniczący Rady Gminy Izabelin

Sebastian Milej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/42/24
Rady Gminy Izabelin
z dnia 22 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi
Izabelin C**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Izabelin, Rada Gminy Izabelin postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta		Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	30.09.2024	*	dz. nr 1717		X		X	

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/42/24
Rady Gminy Izabelin
z dnia 22 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Izabelin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **terenu wsi Izabelin C** należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/42/24

Rady Gminy Izabelin

z dnia 22 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę