



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 czerwca 2025 r.

Poz. 5398

UCHWAŁA NR XIX/90/2025 RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY

z dnia 16 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica, nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w Gminie Mogielnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz zgodnie z uchwałą nr LXXXVII/460/2024 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica, nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w gminie Mogielnica, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica przyjętego Uchwałą Nr LVII/253/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 12 kwietnia 2018 r. zmienionego uchwałą Nr XLIV/244/2021 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 8 lipca 2021 r. oraz uchwałą Nr LXXII/376/2023 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 10 marca 2023 r., Rada Miejska w Mogielnicy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica, nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w gminie Mogielnica, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona jest na rysunku planu i obejmuje tereny położone w miejscowościach Mogielnica i Izabelin w gminie Mogielnica.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi: załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. 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,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości,
- 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
- 5) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu,
- 6) symbole terenów określone odpowiednio symbolem cyfrowo-literowym gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu, a symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu: 1MN-U, 2MN-U, 1MW-U, 1U, 1U-P, 1KDD.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 5. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) miejscach do parkowania - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy takich części budynków jak: okapy, nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają na odległość 1,5m poza tę linię,

- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, dla której obowiązują ustalenia planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 8) dach spadzisty – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia powyżej 12°.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem 1MN-U, 2MN-U,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MW-U,
- 3) teren usług oznaczony symbolem 1U,
- 4) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem 1U-P,
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 7. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych do gospodarowania odpadami.

4. Zakazuje się składowania odpadów.

5. Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków przemysłowych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi.

6. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów,
- 2) podczas realizacji zabudowy dopuszcza się urządzenie zaplecza placów budowy,
- 3) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane.
- 3) nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U, 1MW-U ustala się dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W obrębie ustalonej strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu nakazuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 9. W celu kształtowania przestrzeni publicznych na terenach 1KDD ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) lokalizowanie: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
 - c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach parkingowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§ 10. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i bezpośrednio przylegających do granic planu oraz teren drogi dojazdowej 1KDD.

§ 11. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości:

- 1) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej:
 - a) 6 m dla drogi o długości do 50 m,
 - b) 8 m dla drogi o długości ponad 50 m;
- 2) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej 10 m;
- 3) droga wewnętrzna, jeśli nie posiada włączenia z dwóch stron do dróg publicznych, musi być zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 12. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 2 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
 - d) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej,
 - e) 2 miejsca do parkowania na 10 miejsc pracy na terenie usług lub produkcji;
- 2) liczba miejsc do parkowania na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej o parametrach od $\varnothing 50$ do $\varnothing 300$.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) wszystkie budynki produkcyjne, usługowe i mieszkalne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się, że ścieki te odprowadzane będą siecią kanalizacji o parametrach od $\varnothing 200$ do $\varnothing 400$ do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków,
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych ustala się, że ścieki te odprowadzane będą, po ich uprzednim oczyszczeniu, siecią kanalizacji o parametrach od $\varnothing 200$ do $\varnothing 1000$ do oczyszczalni ścieków.

§ 15. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie poprzez budowę zbiorników retencyjnych szczelnych lub infiltrujących, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji jednego zbiornika retencyjnego, obsługującego kilka sąsiadujących działek budowlanych, w sposób zapewniający całościowe i bezpieczne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działek obsługiwanych przez ten zbiornik.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing 32$ do $\varnothing 200$,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) wyposażenie obiektów budowlanych w przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt.5),
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zasady postępowania z odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane

§ 20. 1. Działki powstałe w wyniku podziału, lub scalania i podziału nieruchomości winny spełniać parametry działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 25 m.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej,
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 40° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 6) dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 7) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli, grafitu, szarości,
- 8) dla budynków mieszkalnych nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 9) nakazuje się stonowaną, pastelową kolorystykę elewacji tynkowanych.

§ 24. Na terenach oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,

- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MW-U

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m.

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów,
- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie jako realizowane w parterach wbudowanych w budynek mieszkalny,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 6) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli, grafitu, szarości,
- 7) nakazuje się stonowaną, pastelową kolorystykę elewacji tynkowanych.

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem 1U

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się przeznaczenie – teren usług.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem 1U obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu oświaty i ochrony zdrowia,
- 3) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 21° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 6) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli lub kolory grafitu, szarości.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem 1U-P

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

§ 34. Na terenie oznaczonym symbolem 1U-P ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 3000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m.

§ 35. Na terenie oznaczonym symbolem 1U-P obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,

5) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli lub kolory grafitu, szarości.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem 1U-P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy związanej z produkcją – 30 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 20 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3.

Rozdział 5.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

§ 38. Na terenie oznaczonym symbolem 1KDD zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni, infrastruktury technicznej w tym przyłączy i sieci, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem 1KDD nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 40. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: 1MN-U, 2MN-U, 1MW-U, 1U-P,
- 2) 20% dla terenu: 1U,
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Mogielnica.

§ 42. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin-Górki i Miechowice w gminie Mogielnica uchwalonego 21 lipca 2006 r. uchwałą nr XLII/333/2006 Rady Miejskiej w Mogielnicy,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru o nazwie „Teren A - Izabelin” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica uchwalonego 22 grudnia 2009 r. uchwałą nr XLIX/289/2009 Rady Miejskiej w Mogielnicy,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica uchwalonego 24 września 2018 r. uchwałą nr LXVI/284/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy.

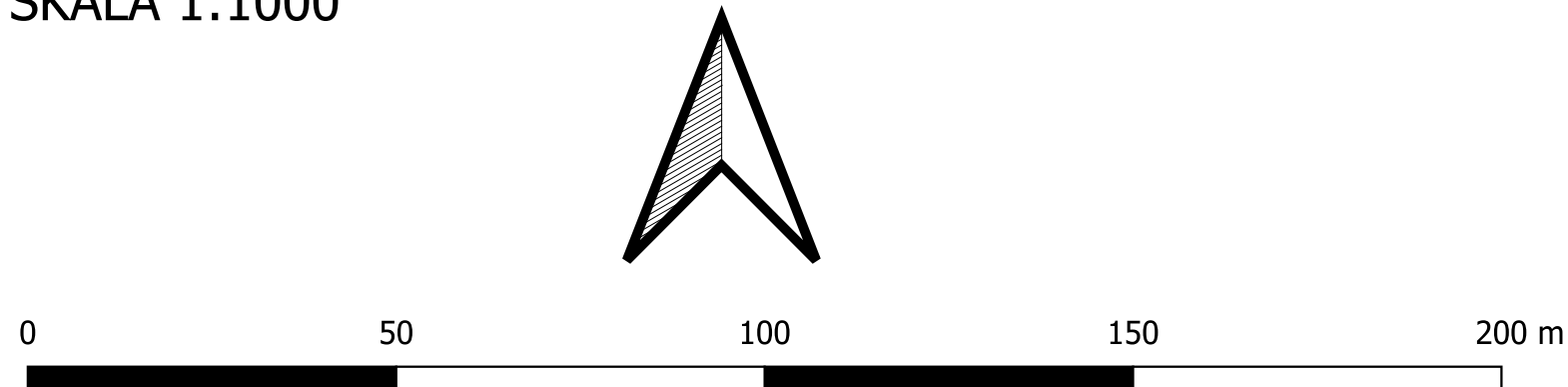
§ 43. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Mogielnicy
mgr Ewa Ścisłowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 1781/3 OBRĘB MOGIELNICA, NR EWID. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 OBRĘB IZABELIN W GMINIE MOGIELNICA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIX/90/2025
RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 16 MAJA 2025 R.

SKALA 1:1000



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 30
- odległości zagospodarowania podane w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

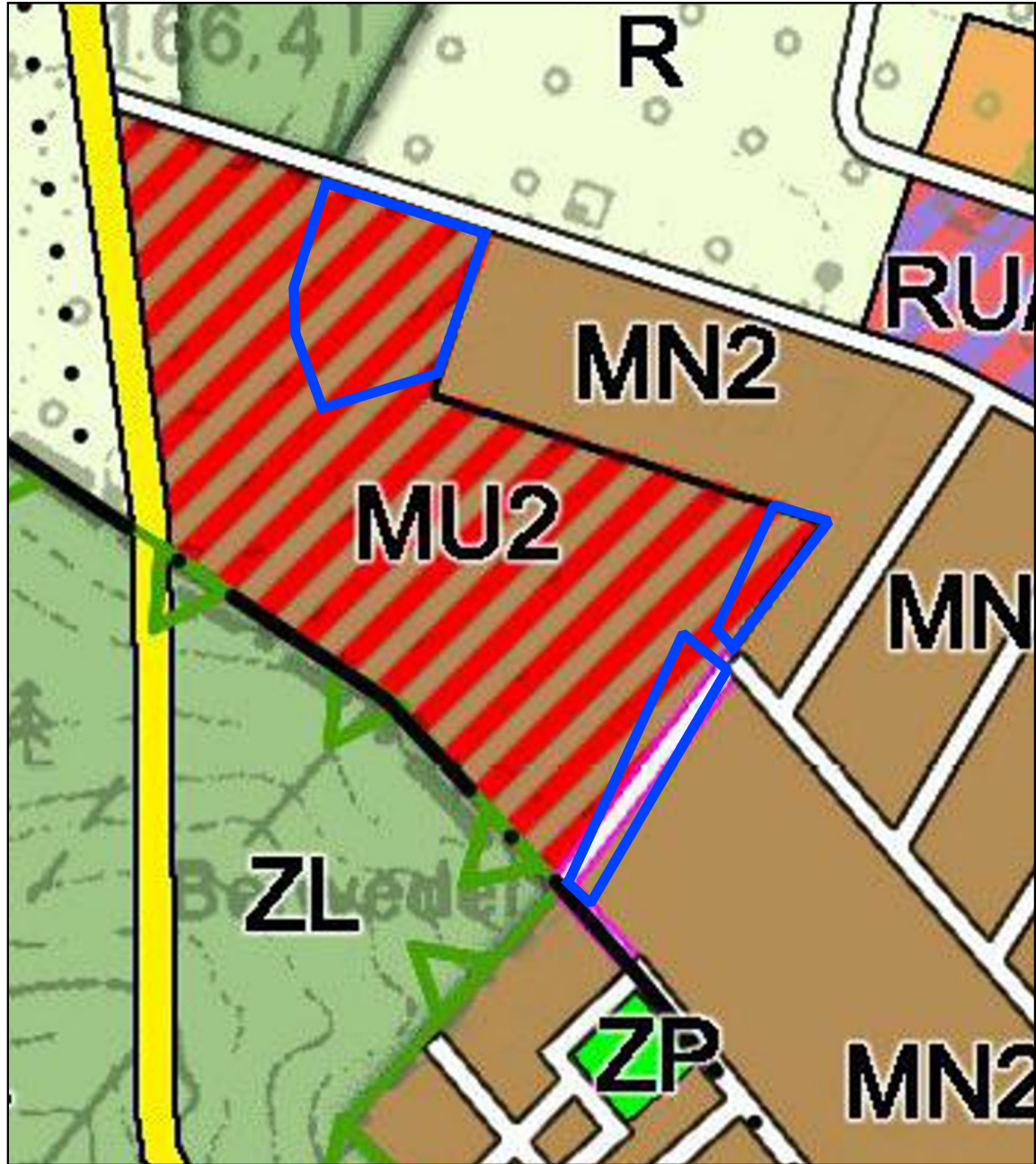
- MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KDD teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MOGIELNICA ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVII/253/2018 RADY GMINY MOGIELNICA Z DNIA 12 KWIETNIA 2018 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XLIV/244/2021 RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 8 LIPCA 2021 R. ORAZ UCHWAŁĄ NR LXXII/376/2023 RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 10 MARCA 2023 R.

GRANICA PLANU



- LEGENDA:**

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY

 - GRANICA GMINY MIEJSKO-WIEJSKIEJ MOGIELNICA -
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA MOGIELNICA
 - GRANICE SOŁECTW
 - GRANICE TERENÓW FUNKCYJNALNYCH

SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY

 - TERENY ZIELENI

OBIEKTY I URZĄDZENIA TRANSPORTU I KOMUNIKACJI

 - DROGI POWIATOWE - DROGI KLASY ZBIORCZE.
 - WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE - KLASY LOKALNEJ
 - DROGI KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ DO UZUPEŁNIENIA

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ PRZYRODY

 - ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY „DOLINA RZĘKI MOGIELANKI”
- STRUKTURA FUNKCYJNALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW**

 - MU2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ „IZABELIN A” I „KOZIEŁY NOWE”
 - MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MR TERENY ZWARTEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - RUP TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE OBSŁUGI ROLNICTWA

OBSZARY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH I PRODUKCJI ROLNEJ

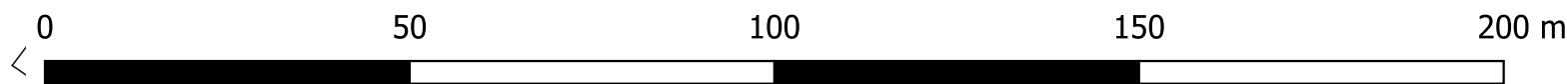
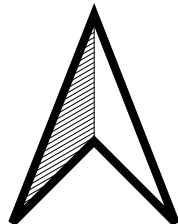
 - R TERENY UPRAWNE NA GRUNTACH KLASY II-IV / TERENY UPRAWNE NA GRUNTACH KLASY V
 - ZL TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ / TERENY DO ZALESIENIA
 - ZP TERENY PARKÓW I ZIELENI URZĄDZONEJ

TYTUŁ OPRACOWANIA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 1781/3 OBREB MOGIELNICA, NR EWID. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 OBREB IZABELIN W GMINIE MOGIELNICA		
SPORZĄDZIŁ:	BURMISTRZ GMINY I MIASTA MOGIELNICA 05-640 MOGIELNICA UL. RYNEK 1		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN		
DATA:	MAJ 2025	SKALA:	1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 1781/3
OBRĘB MOGIELNICA,
NR EWID. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 OBRĘB IZABELIN
W GMINIE MOGIELNICA

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XIX/90/2025
RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 16 MAJA 2025 R.

SKALA 1:1000



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- odległości zagospodarowania podane w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- teren usług

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MOGIELNICA ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVII/253/2018 RADY GMINY MOGIELNICA Z DNIA 12 KWIETNIA 2018 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XLIV/244/2021 RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 8 LIPCA 2021 R. ORAZ UCHWAŁĄ NR LXXII/376/2023 RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 10 MARCA 2023 R.

GRANICA PLANU

LEGENDA:
ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY

- GRANICE TERENÓW FUNKCYJNALNYCH

SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY

- POSTULOWANE SZPALERY DRZEW I CIĄGI ZIELENI ALEJOWEJ

OBIEKTY I URZĄDZENIA TRANSPORTU I KOMUNIKACJI

- DROGI POWIATOWE - DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE - KLASY LOKALNEJ
- POSTULOWANY PRZEBIEG GŁÓWNYCH DRÓG ROWEROWYCH

STRUKTURA FUNKCYJNALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

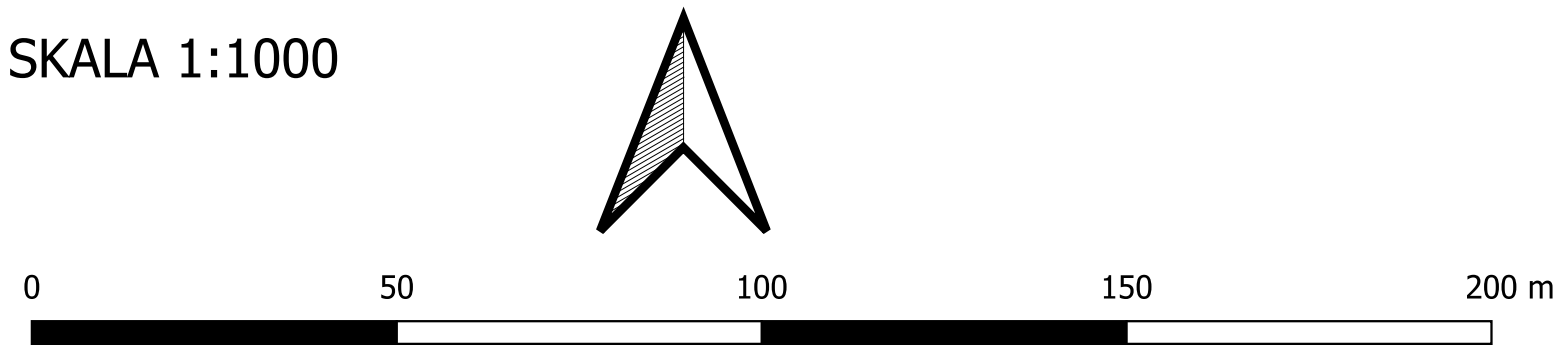
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MR TERENY ZWARTEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U TERENY LOKALNEGO OŚRODKA HANDLOWO-USŁUGOWEGO
- UT TERENY USŁUG TRANSPORTU
- RU/P TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE OBSŁUGI ROLNICTWA

TYTUŁ OPRACOWANIA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 1781/3 OBRĘB MOGIELNICA, NR EWID. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 OBRĘB IZABELIN W GMINIE MOGIELNICA		
SPORZĄDZIŁ:	BURMISTRZ GMINY I MIASTA MOGIELNICA 05-640 MOGIELNICA UL. RYNEK 1		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN		
DATA:	MAJ 2025	SKALA:	1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 1781/3 OBRĘB MOGIELNICA, NR EWID. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 OBRĘB IZABELIN W GMINIE MOGIELNICA

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XIX/90/2025
RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 16 MAJA 2025 R.

SKALA 1:1000



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 30 odległości zagospodarowania podane w metrach

- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu

PRZEZNACZENIE TERENÓW

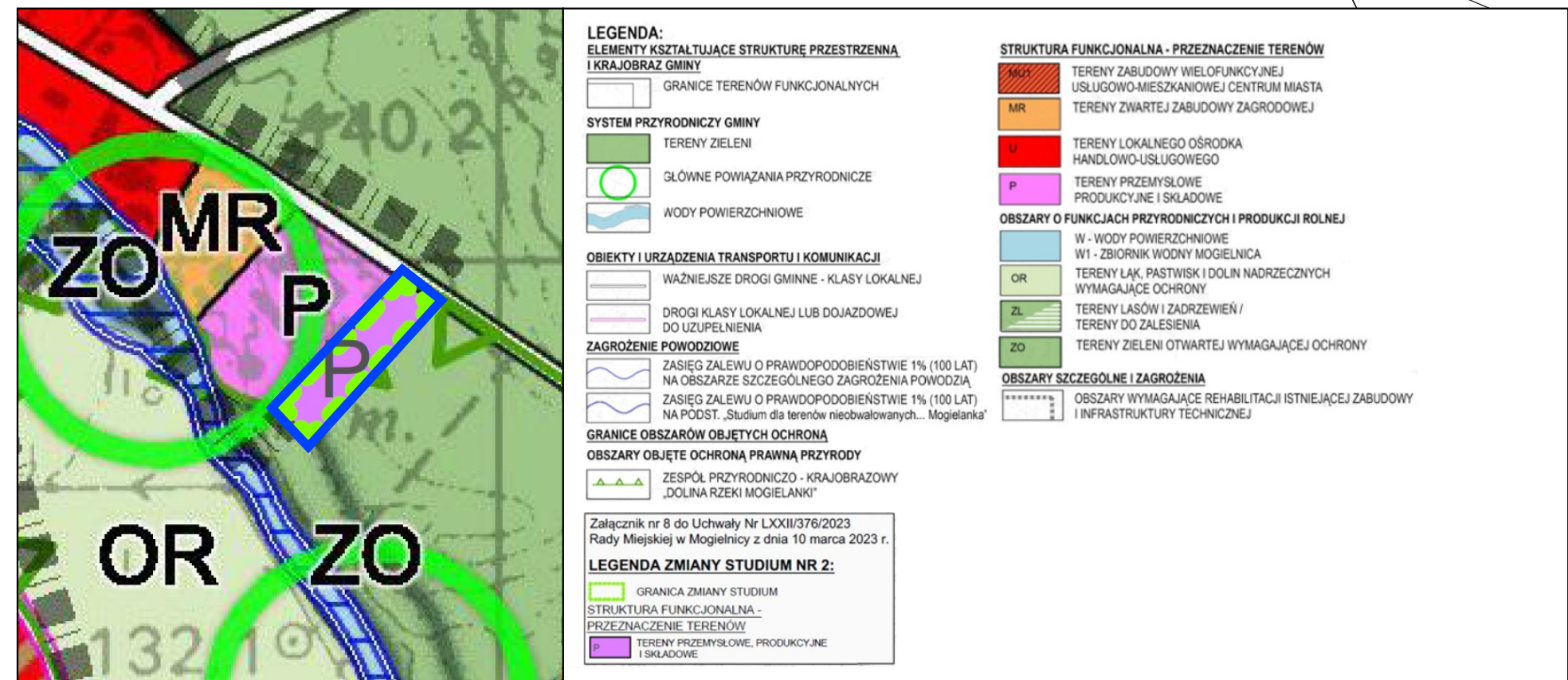
- U-P teren usług lub produkcji

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MOGIELNICA ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVII/253/2018 RADY GMINY MOGIELNICA Z DNIA 12 KWIETNIA 2018 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XLIV/244/2021 RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 8 LIPCA 2021 R. ORAZ UCHWAŁĄ NR LXXII/376/2023 RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY Z DNIA 10 MARCA 2023 R.

GRANICA PLANU



TYTUŁ OPRACOWANIA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 1781/3 OBRĘB MOGIELNICA, NR EWID. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 OBRĘB IZABELIN W GMINIE MOGIELNICA		
SPORZĄDZIŁ:	BURMISTRZ GMINY I MIASTA MOGIELNICA 05-640 MOGIELNICA UL. RYNEK 1		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN		
DATA:	MAJ 2025	SKALA:	1:1000

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr XIX/90/2025 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 16 maja 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica,
nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w gminie Mogielnica.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
Rada Miejska w Mogielnicy rozstrzyga co następuje:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 – inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4

Przewodnicząca Rady Miejskiej
mgr Ewa Ścisłowska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIX/90/2025

Rady Miejskiej w Mogielnicy

z dnia 16 maja 2025 r.

Zalacznik5.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę