Podpisany przez:
Mateusz Milej
dnia 26 maja 2026 r.

Projekt

z dnia 19 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY IZABELIN

z dnia 26 maja 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, Etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) 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 VIII/51/19 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 marca 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, zmienioną uchwałą Nr XIII/69/25 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 stycznia 2025r. oraz uchwałą Nr XXIX/200/26 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 kwietnia 2026r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 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 miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski – Etap 1 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. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, Etap 1, zwany dalej „planem".

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załączniki Nr 1A i 1B do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne, przedstawione w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. 1**.** Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1.000.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefa szczególnych uwarunkowań i ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od lasów;
6) drzewa wartościowe;
7) dominanty;
8) zasięg dominanty;
9) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i 400 kV;

10) strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;

11) zasięgi stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia;

12) zasięgi strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego;

13) granice stref sanitarnych 150 m od cmentarzy czynnych;

14) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej;

15) wymiary w metrach.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia jest nie większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale powyżej 12° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie jedyne lub przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;

5) przeznaczeniu uzupełniającym - przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;

6) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa każdego lokalu nie może przekraczać 200 m², obejmujące w szczególności usługi gastronomii, biur i urzędów, ochrony zdrowia, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m² oraz usługi bytowe takie jak krawiec, fryzjer, pralnia;

7) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane przez organy administracji publicznej lub inne podmioty realizujące zadania publiczne;

8) zabudowie mieszkaniowo-usługowej - należy przez to rozumieć budynki o funkcji mieszkaniowej z nie więcej niż jednym lokalem mieszkalnym lub budynki z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem o funkcjach usługowych z zakresu usług podstawowych, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

9) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki, która przylega do drogi, od której odbywa się główny zjazd na działkę;

10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki; jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 20 cm, tarasów, schodów, pochylni; wszystkie wymienione elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca dojazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych, jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności zieleni na tarasach, zieleni na dachach oraz miejsc do parkowania samochodów;

12) budynkach istniejących – należy przez to rozumieć budynki istniejące przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu miejscowego lub dla których w tym terminie wydano prawomocne pozwolenie na budowę.

§ 5. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

1) U - przeznaczeniu pod usługi;

2) Up - przeznaczeniu pod usługi publiczne;

3) US – przeznaczeniu pod usługi sportu i rekreacji;

4) ZPU - przeznaczeniu pod zieleń urządzoną z niekubaturowymi urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji;

5) MNU - przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;

6) MN – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

7) MZ/Up - przeznaczeniu pod zabudowę zamieszkania zbiorowego lub usługi publiczne;

8) WS/Z - przeznaczeniu pod wody powierzchniowe, śródlądowe z zielenią naturalną;

9) ZP - przeznaczaniu pod zieleń urządzoną;

10) ZL - przeznaczeniu pod lasy;

11) ZN - przeznaczeniu pod zieleń naturalną;

12) KD-... – przeznaczeniu pod drogi publiczne:

a) KD-S - ekspresowe,

b) KD-Z - zbiorcze,

c) KD-L - lokalne,

d) KD-D - dojazdowe.

13) KDW - przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie, z zastrzeżeniem możliwości odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, z zastrzeżeniem ustaleń §7.

3. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu strefę szczególnych uwarunkowań i ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyłącznie w której możliwe jest lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej budynków.

§ 7. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami o wysokości do 15,0 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wysokość do 25,0 m, z zastrzeżeniem, że ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury.

3. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem terenu w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę.

4. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowej wysokości istniejącej zabudowy.

5. Dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia terenu ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i rozbudowę zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla poszczególnych terenów.

6. W przypadku lokalizacji usług podstawowych w istniejących lokalach użytkowych dopuszcza się zachowanie lokali o istniejącej większej niż 200m2 powierzchni użytkowej, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania tych usług na ich innych zakres, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

7. Na terenach oznaczonych symbolami 1.Up, 3.Up, 4.Up, 5.Up oraz 2.US dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budowli zbiorowej ochrony ludności, zarówno w bryłach budynków jak i poza nimi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) dla części obszaru położonych w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Puszcza Kampinoska" i Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Puszcza Kampinoska", których granice oznaczono na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu przepisów o ochronie przyrody;

2) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

   a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

   b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNU należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,

   c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.Up należy traktować jako "tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży",

   d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MZ/Up należy traktować jako "tereny domów opieki społecznej";

3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 " Dolina środkowej Wisły" oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 " Subniecka warszawska", 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 tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

4) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i 400 kV oraz w strefach ochronnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązują:

   a) odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

   b) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,

   c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;

5) w strefach kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne w zakresie sytuowania obiektów i urządzeń wzdłuż gazociągu, według przepisów odrębnych dotyczących sieci gazowych, w tym zachowanie minimalnych odległości zabudowy od gazociągu wynoszących od gazociągu:

   a) 15,0 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej,

   b) 15,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych takich jak garaże czy budynków gospodarczych,

   c) 15,0 m dla parkingów samochodowych,

   d) 15,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, licząc od skrajni rury, kabla, kanału lub studni,

   e) 7,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, licząc od skrajni rury, kabla, kanału lub studni,

   f) 4,0 m dla powyższych form zabudowy - od przebudowanego fragmentu gazociągu – zgodnie z rysunkiem planu;

6) w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne dotyczące rurociągów przesyłowych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych, w tym:

   a) zakaz realizacji budowli, ogrodzeń, parkingów czy składów materiałów,

b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5m od osi rurociągu naftowego;

7) ustala się granice stref sanitarnych 150 m od cmentarzy czynnych, w których to strefach zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów przechowywania żywności niepodłączonych do sieci wodociągowej oraz zakazuje się realizacji ujęć wody;

8) dla pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

9) dla drzew wartościowych, wskazanych na rysunku planu, ustala się ich ochronę polegającą na obowiązku ich zachowania oraz:

a) zakaz utwardzania i uszczelniania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób uniemożliwiający prawidłową wegetację,

b) nakaz prowadzenia prac ziemnych oraz inne prac wykonywanych w obrębie korzeni, pnia lub korony drzew objętych ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób najmniej szkodzący dla drzew;

10) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;

11) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

12) w zakresie melioracji: w przypadku istnienia na terenie działki urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi**.**

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 55-64/11 i AZP 55-65/1 ustala się strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, których granice określono na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym, i w których to strefach obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

2) wskazuje się granice krajobrazu priorytetowego o typie krajobrazu leśnego, z przewaga siedlisk borowych, wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia szczegółowe dla terenów;

3) wskazuje się granice krajobrazu priorytetowego o typie krajobrazu wiejskiego, przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk, wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia szczegółowe dla terenów.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz tworzenia działek budowlanych

§ 10. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75º do 105º;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11. Zasady tworzenia działek budowlanych:

1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się, że minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;

2) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne, w tym inne niż wskazane na rysunku planu;

3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

4) istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające przepisów szczegółowych dla terenów w zakresie wielkości działki budowlanej, dopuszcza się pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów;

5) dopuszcza sie pod zainwestowanie działki powstałe w wyniku podziału wzdłuż linii rozgraniczających, w tym w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie, przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowią drogi publiczne: ekspresowe, drogi zbiorcze, drogi lokalne, drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Powiązania zewnętrzne zapewniają drogi ekspresowe i drogi zbiorcze, zaś powiązanie wewnętrzne pozostałe drogi publiczne.

3. Ustala się obsługę poszczególnych terenów przede wszystkim z wykorzystaniem dróg gminnych i wewnętrznych, stanowiących układ uzupełniający w stosunku do dróg powiatowych.

2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy drogowe określone liniami rozgraniczającymi i zwymiarowane na rysunku planu.

3. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, ustala się minimalną szerokość wynoszącą:

1) 7 m – dla dróg dłuższych niż 100 m,

2) 6 m – dla pozostałych dróg.

4. Miejsca do parkowania na działkach należy wyliczyć dla poszczególnych działek zgodnie ze wskaźnikami liczby miejsc do parkowania ustalonymi w przepisach szczegółowych dla terenów.

§ 13. 1.Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych według przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, przy czym obiekty będące budynkami lub inne naziemne kontenerowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 6 pkt 3 i § 8 pkt.7.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

§ 14. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z sieci wodociągowej po realizacji tej sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do sieci wodociągowej;

3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w wodę z własnych studni lub ujęć wody, wg przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem przepisów § 8 pkt.7;

4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, z zastrzeżeniem przepisów § 8 pkt.7;

5) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 110 mm.

§ 15. W zakresie systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

1) nakazuje się podłączenie zabudowy do sieci kanalizacyjnej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska oraz z zastrzeżeniem przepisów § 8 pkt.7, według przepisów odrębnych dotyczących zbiorowego odprowadzania ścieków, z zakazem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;

5) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

§ 16. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach retencyjnych i przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących ochrony gruntów leśnych i lasów oraz przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych według § 13 ust. 3 dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL;

3) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji wolnostojących farm fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW oraz z zakazem realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych o poziomej osi obrotu;

4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych innych niż mikro instalacje na dachach budynków;

5) wskazuje się trasę linii elektroenergetycznych:

   a) najwyższych napięć: dwutorowej 400 kV wraz z pasem technologicznym, relacji Miłosna-Mościska, Miłosna-Ołtarzew oraz 220 kV wraz z pasem technologicznym, relacji Miłosna-Mory,

   b) wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną, dla których dopuszcza się ich zachowanie, odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę w tym na linie wielotorowe, wielonapięciowe po istniejących trasach linii, w sposób nie powodujący przekroczenia istniejących pasów technologicznych i stref ochronnych od tych linii.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia powiązanego z siecią rozdzielczą stacją redukcyjną poza obszarem planu;

2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;

3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;

4) wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 400DN, dla którego dopuszcza się jego zachowanie, odbudowę, rozbudowę i przebudowę w sposób nie powodujący przekroczenia istniejącej strefy kontrolowanej od gazociągu.

§ 19. W zakresie usuwania odpadów stałych: nakazuje się urządzenie miejsca gromadzenia odpadów wyposażonego w pojemniki do zbierania odpadów w granicach działki budowlanej, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania urządzeń i instalacji spełniających poziomy emisji zanieczyszczeń do atmosfery określone przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, z zastrzeżeniem zapisów §17 pkt.3.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej.

Rozdział 7.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 22. *Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.U są usługi, z wykluczeniem:

1) stacji paliw i myjni oraz innych usług z zakresu obsługi pojazdów typu warsztaty samochodowe;

2) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 250 m^2;

3) usług pogrzebowych.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §6 ust.2 oraz §7;

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie wykracza poza granice działki, na której są prowadzone;

3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany nie więcej niż:

a) jeden budynek garażu,

b) albo jeden budynek gospodarczy,

c) albo jeden budynek gospodarczo – garażowy;

4) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust. 2;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

7) realizacja dachów płaskich lub stromych - dla budynków nowo realizowanych lub rozbudowywanych, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane oraz w liniach rozgraniczających drogi 13.KD-D;

3) liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 23. *Dla terenu oznaczonego symbolem **2.U***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.U są usługi, z wykluczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz parkingi ogólnodostępne.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §6 ust.2 oraz §7;

2) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m^2;

2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

a) dla budynków usługowych: 12 m;

b) dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m,

c) dla wiat: 3 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

7) realizacja dachów płaskich lub stromych - dla budynków nowo realizowanych lub rozbudowywanych, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2;

3) realizacja dachów płaskich lub stromych.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami, z wyjątkiem głównej jezdni drogi 1.KD-S;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane;

3) liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 24. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.Up, 2.Up, 3.Up, 4.Up i 5.Up***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.Up, 2.Up, 3.Up, 4.Up i 5.Up są:

1) usługi publiczne, w szczególności z zakresu: administracji publicznej, opieki społecznej, ochrony zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, nauki, sportu i rekreacji oraz kultu religijnego. bezpieczeństwa i obronności państwa; usługi opiekuńczo-wychowawcze, usługi kultury;

2) wyłącznie na terenie 4.Up: parkingi ogólnodostępne dla samochodów osobowych.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są:

1) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2 i gastronomi, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem że ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej – realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki usług publicznych;

2) wyłącznie na terenie 2.Up: obiekty i lokale zamieszkania zbiorowego z zakresu domów zakonnych, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem że ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;

3) zieleń urządzona, terenowe, niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §6 ust.2 oraz §7;

2) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej;

3) ustala się że tereny stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

a) dla budynków usługowych na terenach 1.Up i 5.Up: 12 m,

b) dla budynków usługowych na terenach 2.Up, 3.Up i 4.Up: 10 m, z dopuszczeniem podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do 20 m na terenie 2.Up, w rejonie wskazanym jako zasięg dominanty na rysunku planu,

c) dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m,

d) dla wiat: 3 m;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów 1.Up i 2.Up: 30%,

b) dla terenów 3.Up, 4.Up i 5.Up: 20%;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu 2.Up: 40%;

b) dla terenów 1.Up, 3.Up, 4.Up i 5.Up: 50%,

4) minimalna intensywność zabudowy: 0.1;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

6) realizacja dachów płaskich lub stromych - dla budynków nowo realizowanych lub rozbudowywanych, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;

7) obowiązująca kolorystyka budynków:

a) dachy o kącie nachylenia powyżej 20° w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni lub szarości,

b) elewacje tynkowane budynków mieszkalnych od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów 2.Up i 5.Up: 4000 m^2;

b) dla terenu 1.Up: 2400 m^2;

c) dla terenu 4.Up: 2000 m^2;

d) dla terenu 3.Up: 800 m^2;

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane;

3) liczba miejsc do parkowania:

a) dla usług publicznych na terenie 1.UP – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla pozostałych usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej

c) dla usług pozostałych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 25. *Dla terenu oznaczonego symbolem **1.US i 2.US***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.US i 2.US są:

1) usługi z zakresu:

a) sportu i rekreacji,

b) turystyki,

c) kultury i rozrywki;

2) zieleń urządzona.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są:

a) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2 lub usługi gastronomi, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem że ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej – realizowane wyłącznie jako wbudowane w obiekty o przeznaczeniu podstawowym lub jako obiekty sezonowe,

b) parkingi dla samochodów osobowych służące obsłudze terenów 1.US i 2.US oraz ruchu turystycznego do Kampinoskiego Parku Narodowego.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację usług, o których mowa w ust.1 pkt 1 także jako obiektów sezonowych;

2) ustala się urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni, poprzez:

a) realizację alejek pieszych,

b) wyposażenie w obiekty małej architektury takie jak ławki, latarnie, kwietniki czy murki oporowe,

c) realizację niekubaturowych urządzeń sportowych;

3) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej;

4) ustala się że tereny stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

a) dla budynków: 12 m,

b) dla tymczasowych i sezonowych obiektów kulturalno-rozrywkowych: 7 m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz dla wiat i altan: 5 m,

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu 1.US: 20%,

b) dla terenu 2.US: 10%;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalna intensywność zabudowy:: 0,9;

6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 100 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu 1.US: 5000 m^2,

b) dla terenu 2.US: 3500 m^2.

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane, z dopuszczeniem możliwości bilansowania miejsc postojowych dla terenu 1.US w drogach sąsiadujących oraz na terenie 2.US;

3) liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 26. *Dla terenu oznaczonego symbolem **3.US***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym 3.US są:

1) usługi z zakresu sporu i rekreacji oraz turystyki,

2) zieleń urządzona.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację usług, o których mowa w ust.1 pkt 1 także jako obiektów sezonowych;

2) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1400 m^2;

2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

a) dla budynków: 10,5 m,

b) dla obiektów tymczasowych i sezonowych: 7 m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz dla wiat i altan: 5 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;

6) maksymalna intensywność zabudowy:: 0,8;

7) realizacja dachów o dowolnym kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 100 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1400 m^2;

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane;

3) liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 27. *Dla terenu oznaczonego symbolem* ***1.ZPU i 2.ZPU***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.ZPU i 2.ZPU jest zieleń urządzona z niekubaturowymi urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są tymczasowe obiekty usług kultury i rozrywki realizowane jako obiekty sezonowe, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem że ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni terenu na działce budowlanej.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni, poprzez:

a) realizację alejek pieszych,

b) wyposażenie w obiekty takie jak ławki, latarnie, kwietniki czy murki oporowe lub altany,

c) realizację placów zabaw dla dzieci oraz niekubaturowych urządzeń sportowych;

2) dopuszcza się realizację zaplecza parkingowego oraz obiektów infrastruktury technicznej;.

3) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej;

4) ustala się że tereny stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

a) dla tymczasowych i sezonowych obiektów kulturalno-rozrywkowych: 7 m,

b) dla wiat i altan: 5 m;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 100 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu 1.ZPU: 1400 m^2,

b) dla terenu 2.ZPU: 1000 m^2.

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;

2) miejsca do parkowania będą zbilansowane w pasach drogowych dróg publicznych przylegających do poszczególnych terenów;

3) liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m^2 powierzchni działki budowlanej.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 28. *Dla terenów oznaczonych symbolami **2.MNU, 4.MNU i 7.MNU***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.MNU, 4.MNU i 7.MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów jest istniejąca zabudowa usługowa - jako kontynuacja istniejącego zagospodarowania i sposobu użytkowania, z prawem do przebudowy - według §7 ust. 5.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §6 ust.2 oraz §7 z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla istniejących samodzielnych budynków usługowych lub mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się ich zachowanie w istniejącym obrysie oraz zmianę sposobu użytkowania na inne usługi podstawowe, budynki mieszkaniowo-usługowe lub mieszkaniowe jednorodzinne w formie wolnostojącej;

3) na jednej działce budowlanej zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkaniowo–usługowego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego oraz zakazuje się lokalizacji więcej niż:

a) jednego budynku garażowego,

b) albo jednego budynku gospodarczego,

c) albo jednego budynku gospodarczo – garażowego;

4) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenu 2.MNU: 1400 m^2,

b) dla terenu 4.MNU: 1200 m^2,

c) dla terenu 7.MNU: 1100 m^2;

2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

a) dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych z dachem stromym: 9 m,

b) dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych z dachem płaskim: 8 m,

c) dla garaży i budynków gospodarczych: 5 m,

d) dla wiat: 3 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów 4.MNU i 7.MNU: 50%,

b) dla terenu 2.MNU: 40%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0.1;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0.4;

7) realizacja dachów płaskich lub stromych - dla budynków nowo realizowanych lub rozbudowywanych, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

a) dachy o kącie nachylenia powyżej 20° w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni lub szarości,

b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu 2.MNU: 1400 m^2,

b) dla terenu 4.MNU: 1200 m^2;

c) dla terenu 7.MNU: 1100 m^2;

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane;

3) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że dla lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m^2 zlokalizowanego w bryle budynku usługowego nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

b) dla usług w obiektach wolnostojących w przypadku ich zachowania – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,

c) dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne oraz budynki mieszkalno-usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 29. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.MNU, 3.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU, 12.MNU, 13.MNU i 14.MNU***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.MNU, 3.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU, 12.MNU, 13.MNU i 14.MNU są:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

c) usługi z zakresu usług podstawowych.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są parkingi ogólnodostępne dla samochodów osobowych.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §6 ust.2 oraz §7;

2) dopuszcza się realizacje zarówno samodzielnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych jak i budynków mieszkaniowo-usługowych, w dowolnych proporcjach na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 4;

3) zakazuje się realizacji usług z zakresu::

   a) stacji paliw i myjni oraz innych usług z zakresu obsługi pojazdów typu warsztaty samochodowe,

   b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2,

   c) usług pogrzebowych;

4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkaniowo–usługowy albo jeden budynek usługowy i jeden budynek mieszkalny oraz:

   a) jeden budynek garażu;

   b) albo jeden budynek gospodarczy;

   c) albo jeden budynek gospodarczo – garażowy;

5) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

   a) dla terenów 1.MNU i 5.MNU: 1500 m^2,

   b) dla terenów 12.MNU i 13.MNU: 1200 m^2,

   c) dla terenu 6.MNU: 1000 m^2,

   d) dla terenów 3.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU i 14.MNU: 900 m^2;

2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

   a) dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych oraz budynków mieszkaniowo-usługowych z dachem stromym: 9 m,

   b) dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych oraz budynków mieszkaniowo-usługowych z dachem płaskim: 8 m,

   c) dla garaży i budynków gospodarczych: 5 m,

   d) dla wiat: 3 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

   a) dla terenu 3.MNU: 60%,

   b) dla terenu 5.MNU : 50%,

c) dla terenów 1.MNU, 6.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU, 12.MNU, 13.MNU i 14.MNU: 40%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0.1;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0.4;

7) realizacja dachów płaskich lub stromych - dla budynków nowo realizowanych lub rozbudowywanych, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

a) dachy o kącie nachylenia powyżej 20° w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni lub szarości,

b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalna kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów 1.MNU i 5.MNU: 1500 m^2,

b) dla terenów 12.MNU i 13.MNU: 1200 m^2,

c) dla terenu 6.MNU: 1000 m^2,

d) dla terenów 3.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU i 14.MNU: 900 m^2.

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane;

3) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że dla lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m^2 zlokalizowanego w bryle budynku usługowego nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

b) dla usług w obiektach wolnostojących – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,

c) dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 30. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 57.MN, 58.MN i 59.MN***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 57.MN, 58.MN i 59.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Ustala się, ze przeznaczeniem uzupełniającym terenu 17.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, jako kontynuacja istniejącego zagospodarowania terenu.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, w tym istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej oraz na terenie 17.MN w formie szeregowej, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §6 ust.2 oraz zgodnie z §7;

2) ustala się, w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego, ograniczenie zakresu usług do usług podstawowych;

3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny oraz:

   a) jeden budynek garażu;

   b) albo jeden budynek gospodarczy;

   c) albo jeden budynek gospodarczo – garażowy; przy czym na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN i 47.MN ustala się, że na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego;

4) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

   a) dla terenu 13.MN, 26.MN, 29.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 40.MN, 55.MN: 2000 m^2,

   b) dla terenów 57.MN, 58.MN i 59.MN: 1500 m^2,

   c) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 30.MN, 33.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN i 51.MN: 1200 m^2;

   d) dla terenów 4.MN, 5.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 22.MN, 27.MN, 28.MN, 35.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN i 56.MN: 900 m^2,

   e) dla terenu 36.MN: 800 m^2,

   f) dla terenu 17.MN: 250 m^2;

2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

   a) dla budynków mieszkalnych z dachem stromym: 9 m,

   b) dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim: 8 m,

   c) dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m,

   d) dla wiat – 3 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 22.MN, 25.MN, 27.MN, 28.MN, 30.MN, 33.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN i 56.MN: 70%,

b) dla terenu 21.MN: 75%, z zastrzeżeniem, że wyłączeniu z produkcji leśnej podlega nie więcej niż 300m^2 na działce,

c) dla terenów 13.MN, 55.MN, 57.MN: 80%,

d) dla terenu 23.MN: 80%, z zastrzeżeniem, że wyłączeniu z produkcji leśnej podlega nie więcej niż 300 m^2 na działce,

e) dla terenów 24.MN, 26.MN, 29.MN,+ 31.MN, 32.MN, 34.MN, 40.MN, 51.MN i 59.MN: 80%, z zastrzeżeniem, że wyłączeniu z produkcji leśnej podlega nie więcej niż 400m^2 na działce,

f) dla terenu 58.MN: 85%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów 58.MN: 10%,

b) dla terenów: 13.MN, 23.MN, 24.MN, 26.MN, 29.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 40.MN, 51.MN, 55.MN, 57.MN i 59.MN: 15%,

c) dla terenu: 21.MN: 20%,

d) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 22.MN, 25.MN, 27.MN, 28.MN, 30.MN, 33.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN i 56.MN: 25%;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;

7) realizacja dachów: płaskich lub stromych - dla budynków nowo realizowanych lub rozbudowywanych, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

a) dachy o kącie nachylenia powyżej 20° w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni lub szarości,

b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalna kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenu 17.MN: 6 m,

b) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 57.MN, 58.MN i 59.MN: 17 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu 13.MN, 26.MN, 29.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 40.MN, 55.MN: 2000 m^2,

b) dla terenów 57.MN, 58.MN i 59.MN: 1500 m^2,

c) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 30.MN, 33.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN i 51.MN: 1200 m^2;

d) dla terenów 4.MN, 5.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 22.MN, 27.MN, 28.MN, 35.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN i 56.MN: 900 m^2,

e) dla terenu 36.MN: 800 m^2,

f) dla terenu 17.MN: 250 m^2.

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane;

3) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 20% dla terenu 47.MN;

2) 0%. dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 57.MN, 58.MN i 59.MN.

§ 31. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.MZ/Up, 2.MZ/Up i 3.MZ/Up***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.MZ/Up, 2.MZ/Up i 3.MZ/Up są:

1) zabudowa zamieszkania zbiorowego wyłącznie z zakresu domów rencistów i domów zakonnych;

2) usługi publiczne z zakresu: opieki społecznej, ochrony zdrowia i opieki zdrowotnej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §6 ust.2 oraz zgodnie z §7;

2) zakazuje się wliczania miejsc do parkowania do terenu powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenu 1.MZ/Up: 3500 m^2,

b) dla terenów 2.MZ/Up i 3.MZ/Up: 2500 m^2,

2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2:

a) dla budynków zamieszkania zbiorowego i budynków usług publicznych:

- dla terenu 1.MZ/Up: 9 m,

- dla terenów 2.MZ/Up i 3.MZ/Up: 10,5 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m,

c) dla wiat: 3 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0.1;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0.6;

7) realizacja dachów płaskich lub stromych - dla budynków nowo realizowanych lub rozbudowywanych, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

a) dachy o kącie nachylenia powyżej 20° w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni lub szarości,

b) elewacje tynkowane budynków mieszkalnych od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu 1.MZ/Up: 3500 m^2,

b) dla terenów 2.MZ/Up i 3.MZ/Up: 2500 m^2,

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

2) miejsca do parkowania dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania nakazuje się bilansować i realizować w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty są zlokalizowane;

3) liczba miejsc do parkowania:

a) dla usług – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy,

b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 32. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.WS/Z i 2.WS/Z***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.WS/Z i 2.WS/Z są wody powierzchniowe z zielenią naturalną.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) nakazuje się zachowanie cieku jako otwartego, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;

2) wszelkie zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;

3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;

5) dopuszcza się realizację przejść pieszych i rowerowych w postaci kładek o maksymalnej szerokości 5 m;

6) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych nakazuje się realizację przejść umożliwiających migrację małych zwierząt.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami oraz poprzez system dróg wewnętrznych.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 33. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.ZP, 2.ZP i 3.ZP***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.ZP, 2.ZP i 3.ZP jest zieleń urządzona.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ustala się urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni poprzez:

a) realizację alejek pieszych,

b) wyposażenie w obiekty małej architektury takie jak ławki, latarnie, kwietniki czy murki oporowe,

c) realizację placów zabaw dla dzieci,

d) maksymalne wykorzystanie istniejących drzew w kompozycji zieleni urządzonej;

2) nakazuje się realizację oświetlenia;

3) zakazuje się realizacji budynków;

4) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych typu place do gier, siłownie na świeżym powietrzu,

5) ustala się że tereny stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami oraz poprzez system dróg wewnętrznych.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 34. *Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZL, 2.ZL i 3.ZL***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.ZL, 2.ZL i 3.ZL są tereny lasów.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakazuje się realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów o których mowa w pkt 2;

2) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz ochronie przyrody;

3) obowiązuje zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;

4) obowiązuje nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu według przepisów odrębnych o lasach oraz z zakresu ochrony przyrody;

5) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m, z zastrzeżeniem §7 ust. 2;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami oraz poprzez system dróg wewnętrznych - duktów leśnych, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa o lasach;

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 35. *Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZN, 2.ZN i 3.ZN***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.ZN, 2.ZN i 3.ZN jest zieleń naturalna.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dopuszcza się realizację elementów infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania z zakresu urządzeń turystycznych oraz niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony przyrody.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami oraz poprzez system dróg wewnętrznych.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 36. *Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-S***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.KD-S jest droga publiczna ekspresowa.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3. Ustala się parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) ustala się klasę drogi ekspresowej.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 37. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.KD-Z, 2.KD-Z i 3.KD-Z***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.KD-Z, 2.KD-Z i 3.KD-Z są drogi publiczne zbiorczej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3. Ustala się parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) ustala się klasę drogi zbiorczej.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 38. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.KD-L i 2.KD-L***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.KD-L i 2.KD-L są drogi publiczne lokalnej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3. Ustala się parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) ustala się klasę drogi lokalnej.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 39. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D, 21.KD-D, 22.KD-D, 23.KD-D, 24.KD-D, 25.KD-D, 26.KD-D, 27.KD-D, 28.KD-D i 29.KD-D***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D, 21.KD-D, 22.KD-D, 23.KD-D, 24.KD-D, 25.KD-D, 26.KD-D, 27.KD-D, 28.KD-D i 29.KD-D są drogi publiczne dojazdowe.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3. Ustala się parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) ustala się klasę drogi dojazdowej.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 40. *Dla terenów oznaczonych symbolami* ***1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW i 11.KDW, 12KDW i 13.KDW***

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW i 11.KDW, 12.KDW i 13.KDW są drogi wewnętrzne.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3) Ustala się parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

3) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13-21;

4) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 8.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Izabelin.

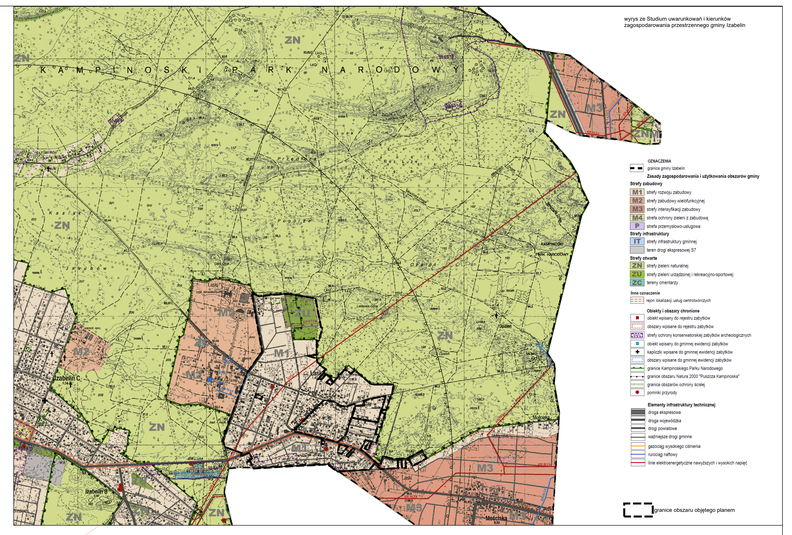
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LASKI, ETAP 1

RYSUNEK PLANU - załącznik Nr 1A do uchwały .....

skala 1:1.000

N



Legenda:

oznaczenia nadane ustaleniami planu

oznaczenia nadane informacyjnymi planu

- granice obszaru objętego planem
- granice gminy Izabelin
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie rozgraniczające tereny poza obszarem planu

przeznaczenie terenów:

- U — usługi
- Up — usługi publiczne
- US — usługi sportu i rekreacji
- ZPU — zieleń urządzona z niekubaturowymi urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji
- MNU — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi
- MN — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MZ/Up — zabudowa zamieszkania zbiorowego lub usługi publiczne
- WS/Z — wody powierzchniowe, śródlądowe z zielenią naturalną
- ZP — zieleń urządzona
- ZL — lasy
- ZN — zieleń naturalna
- KD-... — drogi publiczne: KD-S - ekspresowe, KD-Z - zbiorcze, KD-L - lokalne, KD-D - dojazdowe
- KDW — drogi wewnętrzne

elementy zagospodarowania terenów:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa szczególnych uwarunkowań i ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od lasów
- drzewa wartościowe
- pomniki przyrody
- dominanty
- zasięg dominanty
- przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć i wysokiego napięcia
- pasy technologiczne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i 400 kV
- strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- przebiegi gazociągów wysokiego ciśnienia 400DN
- zasięgi stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia
- przebiegi rurociągu naftowego
- zasięgi strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego
- granice stref sanitarnych 50 m od cmentarzy czynnych poza obszarem planu
- granice stref sanitarnych 150 m od cmentarzy czynnych poza obszarem planu
- granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej
- granica krajobrazu priorytetowego o typie krajobrazu leśnego, z przewagą siedlisk borowych, wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego
- granica krajobrazu priorytetowego o typie krajobrazu wielskiego, z przewagą wielopiętrowo-jednorodnych zespołów nieselskich pól ornych, łąk i pastwisk, wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego
- granica Kampinoskiego Parku Narodowego
- wspólna granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Puszcza Kampinoska" i Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Puszcza Kampinoska"
- wymiary w metrach
- grunty leśne na obszarze objętym planem i w jego najbliższym sąsiedztwie
- grunty leśne, które uzyskały zgody na przeznaczenie na cel nieleśny

Sporządzający:	Wójt Gminy Izabelin
Wykonawca:	
Tytuł planu:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, Etap 1
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sobierajska upr. urb. nr 1601, d. członek OIU Warszawa w WA-278 - główny projektant mgr inż. arch. Janina Kozak mgr Wojciech Gliszkiewicz
Skala opracowania:	1:1.000 — 18 maja 2020 roku

M:\SYSTEM\2103-AA-M-MAD-WMIE-3021\PWMA.UZ2 Podpisany

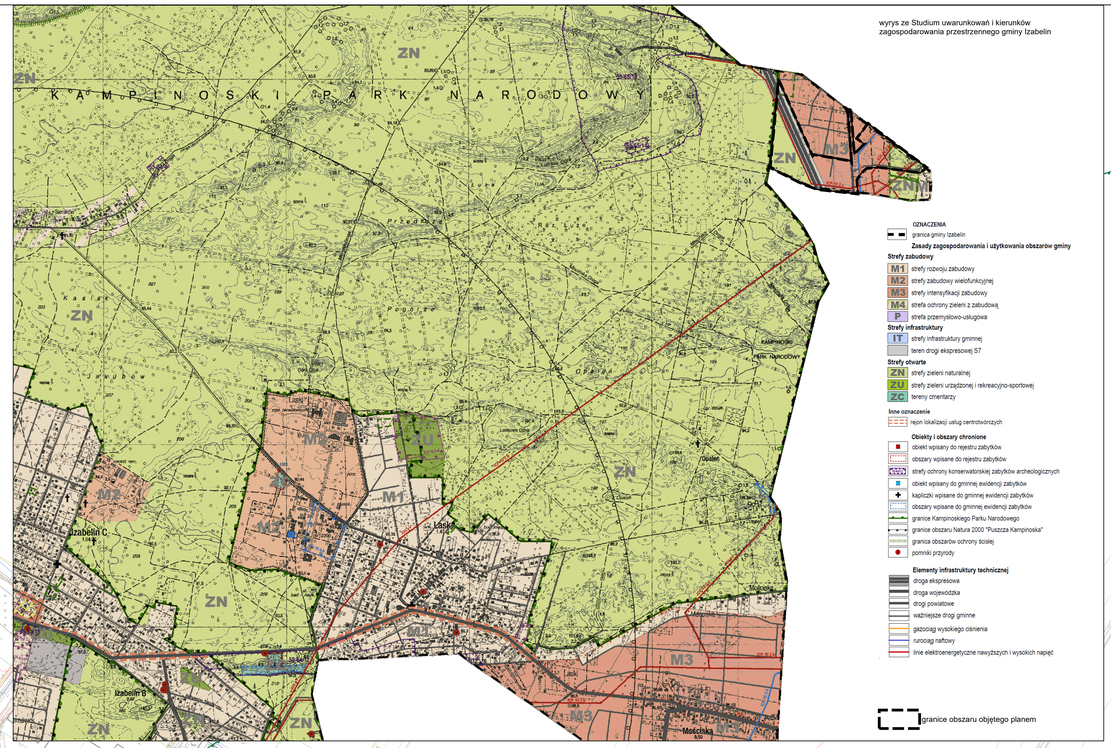
Strona 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LASKI, ETAP 1

RYSUNEK PLANU - załącznik Nr 1B do uchwały .....

skala 1:1.000

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin


KAMPINOSKI PARK NARODOWY
ZN
M1
M2
M3
M4
U
Izabelin C
Izabelin B
Laski
Laski
Laski

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia 26 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, Etap 1

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Izabelin, Rada Gminy Izabelin postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Numer działki, której uwaga dotyczy	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Dodatkowe wyjaśnienia, uwagi Wójta	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	07.04. 2026	*	1678/2 1633/7 w rejonie ulic Poznańskiej i 3 Maja	zachowanie dla działki nr 1678/2 wymogu zapewnienia 1 miejsca parkingowego, zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę z 2024 r. oraz zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu.	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Wydane pozwolenie na budowę dotyczyło budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej. Nowy plan miejscowy pozostaje bez wpływu na inwestycję zrealizowaną na podstawie pozwolenia na budowę z 2024 r. z mniejszym wskaźnikiem parkingowym. Nowy plan miejscowy dotyczył będzie nowych zamierzeń inwestycyjnych.		

								W wyniku uwag mieszkańców w projekcie mpzp zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z 3 do 2 na każdy lokal mieszkalny		
2.	07.04. 2026	*	1678/2 1633/7 w rejonie ulic Poznańskiej i 3 Maja	Zachowanie dotychczasowej liczby miejsc parkingowych dla budynków wybudowanych na podstawie ostatecznych pozwoleń na budowę i zgłoszeń, również w przypadku przyszłej zmiany sposobu użytkowania.	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Zapisy nowego planu miejscowego dotyczą nowych zamierzeń inwestycyjnych.		
3.	07.04. 2026	*	1678/2 1633/7 w rejonie ulic Poznańskiej i 3 Maja	Wniosek o ograniczenie wymogu miejsc parkingowych do 1 miejsca na 700 m² działki, niezależnie od rodzaju zabudowy, ze względu na ograniczenia przestrzenne mniejszych działek, rozwój transportu publicznego oraz ryzyko obniżenia	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	W projekcie mpzp w wyniku uwag mieszkańców zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z proponowanych na konsultacjach minimum 3 do minimum 2 na każdy lokal mieszkalny		

				wartości nieruchomości.						
4.	07.04. 2026	*	1678/2 1633/7 w rejonie ulic Poznańskiej i 3 Maja	Wyłączenie spod ograniczeń dotyczących liczby budynków i budowli obiektów realizowanych bez obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Ograniczenie liczby budynków i budowli w planie miejscowym służy zachowaniu ładu przestrzennego. Nie jest tu istotne czy wymagają one pozwolenia na budowę, zgłoszenia lub są z obu tych form prawnie zwolnione.		
5.	07.04. 2026	*	1678/2 1633/7 w rejonie ulic Poznańskiej i 3 Maja	zachowanie dla działki nr 1678/2 wymogu zapewnienia 1 miejsca parkingowego, zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę z 2024 r. oraz zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu.	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Wydane pozwolenie na budowę dotyczyło budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej. Nowy plan miejscowy pozostaje bez wpływu na inwestycję zrealizowaną na podstawie pozwolenia na budowę z 2024 r. z mniejszym wskaźnikiem parkingowym. Nowy plan miejscowy dotyczył będzie nowych zamierzeń inwestycyjnych. W wyniku uwag mieszkańców W projekcie mpzp zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z 3 do 2 na każdy lokal mieszkalny		

6.	07.04. 2026	*	j.w.	Zachowanie dotychczasowej liczby miejsc parkingowych dla budynków wybudowanych na podstawie ostatecznych pozwoleń na budowę i zgłoszeń, również w przypadku przyszłej zmiany sposobu użytkowania	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Zapisy nowego planu miejscowego dotyczą nowych zamierzeń inwestycyjnych.		
7.	07.04. 2026	*	j.w.	Wniosek o ograniczenie wymogu miejsc parkingowych do 1 miejsca na 700 m² działki, niezależnie od rodzaju zabudowy, ze względu na ograniczenia przestrzenne mniejszych działek, rozwój transportu publicznego oraz ryzyko obniżenia wartości nieruchomości.	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	W projekcie mpzp w wyniku uwag mieszkańców zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z proponowanych na konsultacjach minimum 3 do minimum 2 na każdy lokal mieszkalny		
8.	07.04. 2026	*	j.w.	Wyłączenie spod ograniczeń dotyczących liczby budynków i budowli obiektów realizowanych bez	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej		X	Ograniczenie liczby budynków i budowli w planie miejscowym służy zachowaniu ładu przestrzennego. Nie jest tu istotne czy wymagają one		

				obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	i usługowej			pozwolenia na budowę, zgłoszenia lub są z obu tych form prawnie zwolnione.		
9.	07.04. 2026	*	j.w.	zachowanie dla działki nr 1678/2 wymogu zapewnienia 1 miejsca parkingowego, zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę z 2024 r. oraz zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu.	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Wydane pozwolenie na budowę dotyczyło budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej. Nowy plan miejscowy pozostaje bez wpływu na inwestycję zrealizowaną na podstawie pozwolenia na budowę z 2024 r. z mniejszym wskaźnikiem parkingowym. Nowy plan miejscowy dotyczył będzie nowych zamierzeń inwestycyjnych. W wyniku uwag mieszkańców W projekcie mpzp zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z 3 do 2 na każdy lokal mieszkalny		
10.	07.04. 2026	*	j.w.	Zachowanie dotychczasowej liczby miejsc parkingowych dla budynków wybudowanych na podstawie ostatecznych	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Zapisy nowego planu miejscowego dotyczą nowych zamierzeń inwestycyjnych.		

				pozwoleń na budowę i zgłoszeń, również w przypadku przyszłej zmiany sposobu użytkowania.						
11.	07.04. 2026	*	j.w.	Wniosek o ograniczenie wymogu miejsc parkingowych do 1 miejsca na 700 m² działki, niezależnie od rodzaju zabudowy, ze względu na ograniczenia przestrzenne mniejszych działek, rozwój transportu publicznego oraz ryzyko obniżenia wartości nieruchomości.	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	W projekcie mpzp w wyniku uwag mieszkańców zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z proponowanych na konsultacjach minimum 3 do minimum 2 na każdy lokal mieszkalny		
12.	07.04. 2026	*	j.w.	Wyłączenie spod ograniczeń dotyczących liczby budynków i budowli obiektów realizowanych bez obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Ograniczenie liczby budynków i budowli w planie miejscowym służy zachowaniu ładu przestrzennego. Nie jest tu istotne czy wymagają one pozwolenia na budowę, zgłoszenia lub są z obu tych form prawnie zwolnione.		
13.	07.04. 2026	*	j.w	zachowanie dla działki nr 1678/2 wymogu	1.MNU 6.MNU tereny		X	Wydane pozwolenie na budowę dotyczyło budynku mieszkalnego		

				zapewnienia 1 miejsca parkingowego, zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę z 2024 r. oraz zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu.	zabudowy mieszkaniowej i usługowej			jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej. Nowy plan miejscowy pozostaje bez wpływu na inwestycję zrealizowaną na podstawie pozwolenia na budowę z 2024 r. z mniejszym wskaźnikiem parkingowym. Nowy plan miejscowy dotyczył będzie nowych zamierzeń inwestycyjnych. W wyniku uwag mieszkańców W projekcie mpzp zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z 3 do 2 na każdy lokal mieszkalny		
14.	07.04. 2026	*	j.w	Zachowanie dotychczasowej liczby miejsc parkingowych dla budynków wybudowanych na podstawie ostatecznych pozwoleń na budowę i zgłoszeń, również w przypadku przyszłej zmiany sposobu użytkowania	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Zapisy nowego planu miejscowego dotyczą nowych zamierzeń inwestycyjnych.		
15.	07.04.	*	j.w	Wniosek	1.MNU		X	W projekcie mpzp w		

	2026			o ograniczenie wymogu miejsc parkingowych do 1 miejsca na 700 m² działki, niezależnie od rodzaju zabudowy, ze względu na ograniczenia przestrzenne mniejszych działek, rozwój transportu publicznego oraz ryzyko obniżenia wartości nieruchomości.	6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej			wyniku uwag mieszkańców zmniejszono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej z proponowanych na konsultacjach minimum 3 do minimum 2 na każdy lokal mieszkalny		
16.	07.04. 2026	*	j.w	Wyłączenie spod ograniczeń dotyczących liczby budynków i budowli obiektów realizowanych bez obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę	1.MNU 6.MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Ograniczenie liczby budynków i budowli w planie miejscowym służy zachowaniu ładu przestrzennego. Nie jest tu istotne czy wymagają one pozwolenia na budowę, zgłoszenia lub są z obu tych form prawnie zwolnione.		
17.	07.04. 2026	*	474/23 przy ul. Piaskowej	Zmiana definicji PBC na zgodną w warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	12.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie planu definicja powierzchni biologicznie czynnej wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (grunt rodzimy)		
18.	07.04.	*	1701,	Zmiana definicji			X	Zaproponowana w		

	2026		przy ul. 3 Maja	PBC na zgodną z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.				projekcie planu definicja powierzchni biologicznie czynnej wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (grunt rodzimy)		
19.	07.04. 2026	*	Pas drogowy ul. Przedszkolnej przylegający do działek Nr 1760/32 i 1760/43	Zmiana przeznaczenia całej ul. Przedszkolnej na ciąg pieszo-jezdny (KPj) na całym jej przebiegu – od wysokości posesji 1760/43 do ul. Cichowszczyzny – zamiast ulicy dojazdowej (KUD).	23.KD-D droga dojazdowa, ul. Przedszkolna		X	W projekcie planu przyjęto jeden symbol terenu 23.KD-D (droga dojazdowa) oraz granice pasa drogowego ul. Przedszkolnej, stanowiące kontynuację ustaleń obowiązującego planu z 1999 r. Ulica obsługuje bezpośrednio przedszkole, co wymaga docelowego zapewnienia parametrów drogi zapewniających bezpieczny dojazd pojazdów rodziców, służb oraz pojazdów uprzywilejowanych, dlatego brak jest podstaw do zmiany jej funkcji na ciąg pieszo-jezdny (KPJ). Plan nie zakazuje lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym, jednak ich sytuowanie musi uwzględniać bezpieczeństwo ruchu, w szczególności bezpieczeństwo dzieci i ich		

								opiekunów w rejonie przedszkola		
20.	07.04. 2026	*	Pas drogowy ul. Przedszkolnej przylegający do działek Nr 1760/32 i 1760/43	Ustalenie szerokości pasa drogowego zgodnej z jego faktycznym, istniejącym stanem oraz rezygnację z planowanego poszerzenia do 9 m.	23.KD-D droga dojazdowa, ul. Przedszkolna		X	W projekcie planu przyjęto jeden symbol terenu 23.KD-D (droga dojazdowa) oraz granice pasa drogowego ul. Przedszkolnej, stanowiące kontynuację ustaleń obowiązującego planu z 1999 r. Ulica obsługuje bezpośrednio przedszkole, co wymaga docelowego zapewnienia parametrów drogi zapewniających bezpieczny dojazd pojazdów rodziców, służb oraz pojazdów uprzywilejowanych, dlatego brak jest podstaw do zmiany jej funkcji na ciąg pieszo-jezdny (KPJ). Plan nie zakazuje lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym, jednak ich sytuowanie musi uwzględniać bezpieczeństwo ruchu, w szczególności bezpieczeństwo dzieci i ich opiekunów w rejonie przedszkola		
21.	07.04. 2026	*	Pas drogowy ul. Przedszkol	Wprowadzenie jednoznacznego zakazu lokalizacji miejsc	23.KD-D droga dojazdowa, ul.		X	W projekcie planu przyjęto jeden symbol terenu 23.KD-D (droga dojazdowa) oraz granice		

			nej przylegający do działek Nr 1760/32 i 1760/43	parkingowych w całym pasie drogowym ul. Przedszkolnej (KPj).	Przedszkolna			pasa drogowego ul. Przedszkolnej, stanowiące kontynuację ustaleń obowiązującego planu z 1999 r. Ulica obsługuje bezpośrednio przedszkole, co wymaga docelowego zapewnienia parametrów drogi zapewniających bezpieczny dojazd pojazdów rodziców, służb oraz pojazdów uprzywilejowanych, dlatego brak jest podstaw do zmiany jej funkcji na ciąg pieszo-jezdny (KPJ). Plan nie zakazuje lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym, jednak ich sytuowanie musi uwzględniać bezpieczeństwo ruchu, w szczególności bezpieczeństwo dzieci i ich opiekunów w rejonie przedszkola		
22.	07.04. 2026	*	Pas drogowy ul. Przedszkolnej przylegający do działek Nr 1760/32 i 1760/43	Utrzymanie jednolitej funkcji ciągu pieszo-jezdnego (KPj) na całej długości ulicy, bez wyjątków i odcinków o odmiennym przeznaczeniu.	23.KD-D droga dojazdowa, ul. Przedszkolna		X	W projekcie planu przyjęto jeden symbol terenu 23.KD-D (droga dojazdowa) oraz granice pasa drogowego ul. Przedszkolnej, stanowiące kontynuację ustaleń obowiązującego planu z 1999 r. Ulica obsługuje bezpośrednio przedszkole,		

								co wymaga docelowego zapewnienia parametrów drogi zapewniających bezpieczny dojazd pojazdów rodziców, służb oraz pojazdów uprzywilejowanych, dlatego brak jest podstaw do zmiany jej funkcji na ciąg pieszo-jezdny (KPJ). Plan nie zakazuje lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym, jednak ich sytuowanie musi uwzględniać bezpieczeństwo ruchu, w szczególności bezpieczeństwo dzieci i ich opiekunów w rejonie przedszkola		
23.	07.04. 2026	*	474/24, przy ul. Piaskowej	Zmiana definicji PBC na zgodną w warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	12.MN tereny zabudowy mieszkanio wej jednorodzin nej		X	Zaproponowana w projekcie planu definicja powierzchni biologicznie czynnej wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (grunt rodzimy)		
24.	07.04. 2026	*	474/22, przy ul. Piaskowej	Zmiana definicji PBC na zgodną z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich	12.MN tereny zabudowy mieszkanio wej jednorodzin nej		X	Zaproponowana w projekcie planu definicja powierzchni biologicznie czynnej wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania		

				usytuowanie				przestrzennego (grunt rodzimy)		
25.	07.04. 2026	*	313/5 przy ul. Wieczorka	Usunięcie maksymalnej intensywności zabudowy 0,8.	3.US tereny usług sportu, turystyki i rekreacji		X	Obligatoryjny element ustaleń planu miejscowego		
26.	07.04. 2026	*	313/5 przy ul. Wieczorka	Usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy od północy, wschodu i południa do stanu z planu UT (brak nieprzekraczalnej linii);	3.US tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	X		**Uwaga częściowo uwzględniona** – zmniejszono nieprzekraczalną linię zabudowy z 4,0m na 3,0m od północy i wschodu (na granicy z terenami gminnymi przy ul. Wieczorka). Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej – ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo działki z najwyższymi formami ochrony przyrody: Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz obszarami Natura 2000		
27.	07.04. 2026	*	313/5 przy ul. Wieczorka	Usunięcie zakazu wliczania parkingów do powierzchni biologicznie czynnej (PBC) lub dopuszczenie: -parkingów na kracie trawnikowej	3.US tereny usług sportu, turystyki i rekreacji		X	Zaproponowana w projekcie planu definicja powierzchni biologicznie czynnej wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (grunt rodzimy)		

				jako PBC, nawierzchni przepuszczalnych jako PBC, -dachów zielonych jako PBC lub powierzchni kompensacyjnych;						
28.	07.04. 2026	*	313/5 przy ul. Wieczorka	Dopisanie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego usług: usług towarzyszących turystyce i rekreacji, usług turystyki pobytowej, usług krótkotrwałego zakwaterowania, pensjonatów i innych obiektów noclegowych, usług hotelarskich, usług gastronomicznych (restauracja, kawiarnia, mała gastronomia), usług konferencyjnych i szkoleniowych, usług wellness, rehabilitacyjnych i odnowy	3.US tereny usług sportu, turystyki i rekreacji		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo działki z najwyższymi formami ochrony przyrody: Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz obszarami Natura 2000. Projekt planu zakłada kontynuację funkcji oraz parametrów wyznaczonych w obowiązującym dla działki od 1999 r. planie miejscowym, rozszerzając obowiązującą dziś funkcję terenu usług turystyki i rekreacji o usługi sportu, co może przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości.		

				biologicznej, o usług opieki i profilaktyki zdrowotnej oraz aktywności ruchowej;						
29.	07.04. 2026	*	313/5 przy ul. Wieczorka	Ustalenie stawki opłaty planistycznej na poziomie 0%.	3.US tereny usług sportu, turystyki i rekreacji		X	Projekt planu zakłada kontynuację funkcji oraz parametrów wyznaczonych w obowiązującym dla działki od 1999 r. planie miejscowym, rozszerzając obowiązującą dziś funkcję terenu usług turystyki i rekreacji o usługi sportu, co może przyczynić się docelowo do wzrostu wartości nieruchomości.		
30.	07.04. 2026	*	2768 i 2770, przy ul. Partyzantów	Zachowanie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,5 m dla terenu oznaczonego w projekcie symbolem 2.MN. Obniżenie wysokości do 9 m (dach stromy) i 8 m (dach płaski) w sposób istotny pogarsza warunki zagospodarowania nieruchomości w porównaniu do planu obowiązującego,	2.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie MPZP maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone ograniczenie służy ochronie ładu przestrzennego i krajobrazu, co jest szczególnie istotne ze względu na położenie gminy w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w jego otulinie		

				ograniczając możliwość realizacji pełnowartościowego poddasza użytkowego oraz prowadząc do niekorzystnego rozlewania zabudowy w poziomie.						
31.	07.04. 2026	*	2768 i 2770, przy ul. Partyzantów	Przywrócenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej dla terenu 2.MN. Zabudowa bliźniacza była dopuszczona w planie obowiązującym (ME) i jej usunięcie nie znajduje uzasadnienia merytorycznego, a jednocześnie ogranicza prawa właścicielskie i elastyczność zagospodarowania terenu.	2.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie mpzp funkcja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium przyjęte w 2022 r. określa rozwój zabudowy jednorodzinnej, wyłącznie w formie wolnostojącej. W obowiązującym obecnie dla działek od 1999 r. planie miejscowym dopuszczona jest zabudowa wolnostojąca, bliźniacza ale wyłącznie jeden local na działce. Obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje możliwości realizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego na działce. Projekt nowego planu utrzymuje to ustalenie,		

								dopuszczając wyłącznie zabudowę jednolokalową.		
32.	07.04.2026	*	Dz. 1895/3, przy ul. Trzech Sosen	Zwiększenie wysokości budynków z dachem spadzistym z 9,0 do 10,0;	37.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie MPZP maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone ograniczenie służy ochronie ładu przestrzennego i krajobrazu, co jest szczególnie istotne ze względu na położenie gminy w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w jego otulinie		
33.	07.04.2026	*	Dz. 1895/12 i 1899/3, przy ul. Trzech Sosen	Utrzymanie wskaźnika pow. zabudowy na poziomie 30% vs 25%	37.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X			
34.	07.04.2026	*	Dz. 1895/12 i 1899/3, przy ul. Trzech Sosen	Zwiększenie wysokości budynków z dachem spadzistym z 9,0 do 10,0;	37.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie MPZP maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone		

								ograniczenie służy ochronie ładu przestrzennego i krajobrazu, co jest szczególnie istotne ze względu na położenie gminy w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w jego otulinie		
35.	07.04. 2026	*	Dz. 1895/11 i 1895/3, przy ul. Trzech Sosen	Zwiększenie wysokości budynków z dachem spadzistym z 9,0 do 10,0.	37.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie MPZP maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone ograniczenie służy ochronie ładu przestrzennego i krajobrazu, co jest szczególnie istotne ze względu na położenie gminy w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w jego otulinie		
36.	03.04. 2026	*	Działki Nr 2589 i 2588 przy ul. Sezamkowej	Ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od frontu działki dla obszaru 9.MN w odległości 3,0 m od ulicy zamiast	9.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**X**		**Uwaga uwzględniona częściowo –** zmniejszono nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Sezamkowej z 5,0m na 4,0m.		

				proponowanych 5,0 m						
37.	03.04. 2026	*	Działki Nr 2589 i 2588 przy ul. Sezamkowej	Ustalenie na rysunku planu pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 220kV relacji Mory – Miłosna o szerokości równej 30 metrów (po 15 metrów w obie strony od osi linii).	9.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Projekt planu powstał we współpracy z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi i uwzględnia oczekiwania gestora sieci odpowiadającego za bezpieczeństwo w rejonie linii energetycznych najwyższych napięć		
38.	03.04. 2026	*	Działki Nr 2589 i 2588 przy ul. Sezamkowej	Dopuszczenie wtórnego podziału działek dla obszaru 9.MN na działki nie mniejsze niż 700 metrów kwadratowych zamiast proponowanej minimalnej powierzchni w wysokości 1 200 metrów kwadratowych.	9.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Oczekiwanie sprzeczne z polityką przestrzenną gminy		
39.	03.04. 2026	*	Działki Nr 2589 i 2588 przy ul. Sezamkowej	Zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działki dla obszaru 9.MN do 9 metrów z proponowanych 17 metrów.	9.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Proponowane w projekcie planu miejscowego zapisy dot. minimalnej szerokości działki proponowane są wyłącznie dla procedury scalenia i wtórnego podziału (zapisy są wymogiem ustawowym) a nie dla typowego podziału		

								działki. Dla typowego podziału działki projekt planu miejscowego narzuca jedynie normatyw nowych działek budowlanych, który nie może być mniejszy niż 1200 m2.		
40.	02.04. 2026	*	204/1 Przy ul. Akacjowej	Prośba o zmianę definicji powierzchni biologicznie czynnej tak by była spójna z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	9.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie planu definicja powierzchni biologicznie czynnej wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (grunt rodzimy)		
41.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Wprowadzenie limitu funkcji usługowej do maks. 30% powierzchni użytkowej budynku (min. 70% funkcji mieszkaniowej), ze względu na brak określenia proporcji w planie, co – zdaniem wnoszącego – może prowadzić do dominacji funkcji usługowej, naruszenia ładu przestrzennego oraz niekontrolowanej	Cały obszar objęty projektem mpzp		X	Tereny rozwoju usług zostały dopuszczone wyłącznie na wybranych nieruchomościach wzdłuż ul. 3 Maja, stanowiącej główną oś komunikacyjną gminy. Wskazano je na działkach, gdzie już dziś działają punkty usługowe lub ich uwarunkowania lokalizacyjne czynią je mniej atrakcyjnymi dla rozwoju nowej zabudowy jednorodzinnej (np. działki przy rondzie). Stanowi to realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań		

				intensyfikacji usług. Wskazano na konieczność zachowania równowagi funkcji wynikającą z przepisów u.p.z.p. i Konstytucji. Jednocześnie akceptowane są pozostałe parametry zabudowy MNU.				i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Rozwój usług nie został tutaj dopuszczony w pozostałych częściach wsi Laski, które mają pełnić funkcje typowo mieszkaniowe. Proponowane przez wnoszących uwagę ograniczenie usług do 30% jest już prawnie możliwe w terenach zabudowy jednorodzinnej, w każdym budynku mieszkalnym, co wynika z przepisów prawa budowlanego. Usługi wzdłuż ul. 3 Maja służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb nie tylko mieszkańcom wsi ale także całej gminy. Usługi wymagają większych możliwości zagospodarowania terenu niż zabudowa mieszkaniowa, ponieważ wiążą się z intensywniejszym użytkowaniem przestrzeni. Generują zapotrzebowanie na miejsca postojowe, dojazdy oraz zaplecze techniczne. Dodatkowo obiekty usługowe muszą być bardziej elastyczne		

								funkcjonalnie i często wymagają większych powierzchni na obsługę działalności (np. zaplecze, magazynowanie, strefy dostaw). W związku z tym tereny usługowe uzasadniają szersze i mniej restrykcyjne parametry zabudowy niż tereny mieszkaniowe.		
42.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Rezygnacja z poszerzeń linii rozgraniczających ul. Przedszkolnej i ul. Daszewskiego oraz dostosowanie ich do stanu istniejącego, z uwagi na brak uzasadnienia technicznego i brak potrzeby wynikającej z funkcji dróg. Wskazano, że przepisy określają wyłącznie minimalne parametry dróg, a obecny charakter ulic nie wymaga ich poszerzania. Podniesiono również zarzut nieproporcjonalnej ingerencji w prawo			X	**Uwaga uwzględniona w części dot. zawężenia ul. Daszewskiego z 10,0 m na 9,0m na wysokości działek Nr 2470/1 i 2470/2**. W pozostałej części uwaga nie została uwzględniona. Utrzymuje się projektowane poszerzenia linii rozgraniczających ulic Przedszkolnej i Daszewskiego jako kontynuację ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1999 r. Zachowanie rezerw terenowych pod układ drogowy wynika z konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, poprawy bezpieczeństwa ruchu oraz		

				własności (u.p.z.p., Konstytucja RP) oraz brak spełnienia zasady proporcjonalności, gdyż zmiany nie wynikają z przepustowości ani planowanych funkcji. Zamiast poszerzeń wskazano na możliwość stosowania rozwiązań organizacyjnych poprawiających bezpieczeństwo ruchu.				dostosowania parametrów dróg do docelowej funkcji obszaru. Przyjęte rozwiązania i nie naruszają zasady proporcjonalności, gdyż służą realizacji celów publicznych w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego. Ulica Przedszkolna ze względu na sąsiedztwo przedszkola gminnego wymaga docelowo parametrów gwarantujących bezpieczeństwo dzieci i ich opiekunów oraz okolicznych mieszkańców.		
43.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Doprecyzowanie, że dopuszczone w terenach MNU oraz U/MU usługi mają charakter wyłącznie nieuciążliwy, lokalny i małoskalowy, z jednoczesnym wykluczeniem działalności generujących hałas, ruch nocny lub nadmierną intensywność użytkowania, w tym m.in. automatów do gier, działalności	Cały obszar objęty projektem mpzp		X	W konsultowanym projekcie planu miejscowego, na terenie 1.U położonym w centrum miejscowości wprowadzono zakaz wprowadzania usług generujących uciążliwości: z zakresu motoryzacji, usług pogrzebowych, warsztatów samochodowych, czy handlu o pow. sprzedaży powyżej 250 m2. Dla terenów MNU położonych wzdłuż ul. 3 Maja, w konsultowanym projekcie planu		

				hazardowej oraz całodobowej sprzedaży alkoholu. Wskazuje się, że dopuszczone usługi powinny nie powodować uciążliwości dla mieszkańców (hałas, emisje, ruch nocny, intensywny ruch samochodowy) i obejmować wyłącznie funkcje prospołeczne, usługowe i handlowe o niewielkiej skali. W szczególności dopuszcza się m.in.: usługi sportu, rekreacji i obsługi ruchu lokalnego (np. wypożyczalnie sprzętu, serwis sprzętu sportowego, małe punkty obsługi turystyki), małoskalową gastronomię (kawiarnie, herbaciarnie, cukiernie do ok. 200 m²) bez uciążliwości nocnych, usługi zdrowotne i prozdrowotne				ograniczono charakter usług do usług podstawowych, wskazując, ze należy przez nie rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa każdego lokalu nie może przekraczać 200 m², obejmujące w szczególności usługi gastronomii, biur i urzędów, ochrony zdrowia, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m² oraz usługi bytowe takie jak krawiec, fryzjer, pralnia. Brak jest zasadności wprowadzania szczegółowego katalogu dopuszczonych i wykluczonych usług, ponieważ na etapie sporządzania planu miejscowego nie jest możliwe przewidzenie wszystkich rodzajów działalności, które mogą pojawić się w przyszłości.		

				(gabinet lekarski, fizjoterapia, psychologia itp.), drobne usługi bytowe (krawiectwo, szewstwo, naprawy), usługi ekologiczne i rzemieślnicze o niskiej uciążliwości, mały handel detaliczny (do ok. 200 m²), usługi edukacyjne i opiekuńcze bez funkcji całodobowej. Jednocześnie wnioskodawca postuluje wykluczenie: działalności hazardowej i automatów do gier, klubów, pubów i działalności nocnej, całodobowej sprzedaży alkoholu, dużych obiektów handlowych, warsztatów samochodowych, myjni, stacji paliw i stacji kontroli pojazdów,				Nadmierne uszczegółowienie ustaleń mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów oraz utraty elastyczności planu. W planie wprowadzono ww. ograniczenia a dodatkowo ochrona mieszkańców przed potencjalnymi uciążliwościami zapewniana jest poprzez obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, ochrony przed hałasem, prawa budowlanego oraz przepisów regulujących warunki prowadzenia działalności gospodarczej		

				wszelkich usług generujących hałas, emisje lub zwiększony ruch samochodowy.						
44.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Wprowadzenie zapisów nakazujących projektowanie dróg KD-L i KD-D z uwzględnieniem bezpieczeństwa ruchu pieszego, w szczególności poprzez: wydzielone chodniki lub strefy piesze, zastosowanie elementów uspokojenia ruchu (m.in. progi, wyniesienia, zawężenia jezdni, azyle) oraz ograniczenie prędkości do 30 km/h na ulicach o funkcji osiedlowej. Wskazuje się, że na terenach zabudowy mieszkaniowej priorytetem powinno być bezpieczeństwo pieszych, w tym dzieci, a rozwiązania	Cały obszar objęty projektem mpzp		X	Projekt planu miejscowego określa podstawowe parametry układu komunikacyjnego zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółowe rozwiązania dotyczące organizacji ruchu, w tym lokalizacja chodników, elementów uspokojenia ruchu, przejść dla pieszych czy wprowadzanie ograniczeń prędkości, realizowane są na etapie projektowania dróg oraz w ramach odrębnych projektów organizacji ruchu, zgodnie z przepisami szczególnymi i kompetencjami zarządcy drogi. Jednocześnie wskazuje się, że kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego będą uwzględniane na dalszych etapach realizacji inwestycji drogowych.		

				drogowe powinny je realnie zapewniać. Podniesiono również obowiązki wynikające z przepisów dotyczących planowania przestrzennego, samorządu gminnego oraz Prawa o ruchu drogowym w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników dróg.						
45.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Wprowadzenie zakazu sytuowania miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Przedszkolnej, z uwagi na niewielką szerokość ulicy, intensywny ruch pieszy (w szczególności dzieci i rodziców) oraz ryzyko ograniczenia widoczności i pogorszenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Wskazuje się, że lokalizacja parkingów w pasie drogowym może	Cały obszar objęty projektem mpzp		X	Projekt planu miejscowego nie rozstrzyga szczegółowych zasad organizacji ruchu ani lokalizacji poszczególnych miejsc postojowych w pasach drogowych. Kwestie związane z dopuszczeniem, organizacją oraz sposobem realizacji miejsc parkingowych będą analizowane na etapie projektowania układu drogowego oraz w ramach odrębnych projektów organizacji ruchu, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz wymogów		

				prowadzić do zwiększenia zagrożenia wypadkowego, w związku z czym powinna zostać wykluczona w celu zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu, zgodnie z obowiązkami zarządcy drogi wynikającymi z przepisów prawa.				bezpieczeństwa ruchu drogowego. Jednocześnie wskazuje się, że wszelkie rozwiązania komunikacyjne realizowane będą z uwzględnieniem bezpieczeństwa pieszych i użytkowników dróg, w szczególności w rejonach zabudowy mieszkaniowej.		
46.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Wprowadzenie zakazu sytuowania miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Sokołowskiego, ze względu na niewielką szerokość ulicy, intensywny ruch pieszy (w tym osób z niepełnosprawnościami, w szczególności niewidomych) oraz ryzyko ograniczenia widoczności i pogorszenia bezpieczeństwa ruchu. Wskazuje się, że lokalizacja parkingów w pasie	Cały obszar objęty projektem mpzp		X	Projekt planu miejscowego nie określa szczegółowej organizacji ruchu ani lokalizacji konkretnych miejsc postojowych w pasach drogowych. Rozwiązania w tym zakresie będą ustalane na etapie projektowania i realizacji układu drogowego oraz w ramach odrębnych projektów organizacji ruchu, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego. Wskazuje się jednocześnie, że projektowanie przestrzeni publicznych i układu komunikacyjnego		

				drogowym może zwiększać zagrożenie wypadkowe, dlatego powinna zostać wykluczona w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu, zgodnie z obowiązkami zarządcy drogi wynikającymi z przepisów Prawa o ruchu drogowym.				powinno uwzględniać potrzeby wszystkich użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.		
47.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Uwzględnienie i wyznaczenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ul. Poznańskiej na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Zielonej, w związku z lokalizacją terenów MNU po obu stronach ulicy. Z uwagi na dopuszczenie funkcji usługowej w zabudowie MNU, przewiduje się zwiększone zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w stosunku do	Cały obszar objęty projektem mpzp		X	Projekt planu miejscowego określa podstawowe parametry układu komunikacyjnego, natomiast szczegółowe rozwiązania dotyczące organizacji ruchu oraz lokalizacji miejsc postojowych będą analizowane na etapie projektowania i realizacji inwestycji drogowych. Ustalenia planu pozostawiają możliwość realizacji miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz warunkami technicznymi i przestrzennymi. Jednocześnie wskazuje się,		

				zabudowy czysto mieszkaniowej (m.in. usługi zdrowia, gastronomii i drobnego rzemiosła). Lokalizacja miejsc postojowych przy ul. Poznańskiej pozwoli odciążyć przyległe ulice o funkcji wyłącznie mieszkaniowej (np. ul. Zieloną), które nie posiadają warunków do bezpiecznego parkowania. Wyznaczenie miejsc parkingowych poprawi organizację ruchu oraz bezpieczeństwo, ograniczając zjawisko parkowania w miejscach niedozwolonych, na terenach zieleni oraz w rejonach skrzyżowań i ograniczonej widoczności. Ul. Poznańska powinna pełnić funkcję głównej osi obsługi parkingowej dla				że potrzeby parkingowe związane z funkcją usługową powinny być realizowane przede wszystkim w granicach poszczególnych nieruchomości, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w planie miejscowym.		

				terenów MNU, bez obciążania ulic lokalnych. Wskazuje się, że zgodnie z przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego, samorządu gminnego oraz warunków technicznych dróg, lokalizacja miejsc postojowych powinna uwzględniać bezpieczeństwo ruchu oraz minimalizować uciążliwości dla terenów mieszkaniowych. Ponadto zarządca drogi zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.						
48.	30.03. 2026	*	Obszar wsi Laski	Utrzymanie w projekcie planu zapisu określającego minimum 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny. Rozwiązanie to ogranicza presję	Cały obszar objęty projektem mpzp		X	W związku z uwagami mieszkańców, złożonymi w trakcie konsultacji społecznych, mając także na względzie zakaz wliczania miejsc postojowych do powierzchni biologicznie		

				parkingową w pasach drogowych, poprawia bezpieczeństwo ruchu pieszych oraz usprawnia organizację ruchu lokalnego.				czynnej (wymóg Studium – grunt rodzimy) zmniejszono minimalny wskaźnik miejsc postojowych z proponowanych w konsultacjach 3 do 2 na każdy lokal mieszkalny.		
49.	28.03. 2026 07.04. 2026	*	1580, przy ul. Sokołowskiego	Wniosek o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy (do 9,5–10 m) lub wprowadzenie jej zróżnicowania w zależności od kąta nachylenia dachu, w celu umożliwienia realizacji domów jednorodzinnych z poddaszem użytkowym i dachami dwuspadowymi.	21. MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do 9,0m)		
50.	28.03. 2026 07.04. 2026	*	1580, przy ul. Sokołowskiego	Wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 300 m² zgodnie z decyzją administracyjną dotyczącą wyłączenia gruntów	21. MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Działka uzyskała w 1987 r. zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – maksymalnie 300 m2, co stanowi łącznie 25% powierzchni działki. Zmiana przeznaczenia obejmuje nie tylko budynki, ale również		

				z produkcji.				wszelkie utwardzenia, dojścia i dojazdy. W planach miejscowych określa się wskaźnik powierzchni zabudowy - Pz (dotyczący budynków) oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (PBC). W projekcie planu uwzględniono wydaną zgodę leśną poprzez ustalenie wskaźnika PBC na poziomie 75% i wskaźnika Pz na poziomie 20%. Brak jest możliwości ustalenia wskaźników sprzecznych z wydaną zgodą leśną.		
51.	27.03. 2026	*	1805/2 i 1805/3, przy ul. Wieczorka	„maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7 ust. 2: 8 m (dla dachów płaskich) lub 9 m;” Ograniczenie to istotnie utrudnia budowę nowych domów. Limit 9 m jest niewystarczający dla nowoczesnego budownictwa energooszczędnego. Konieczność stosowania grubych	28.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Zaproponowana w projekcie MPZP maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone ograniczenie służy ochronie ładu przestrzennego i krajobrazu, co jest szczególnie istotne ze względu na położenie gminy w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w jego		

				warstw izolacji termicznej (standard WT2021), systemów ogrzewania podłogowego oraz instalacji wentylacji mechanicznej (rekuperacji) znacząco zwiększa grubość stropów i warstw podłogowych. Przy dwóch pełnych kondygnacjach, limit 9 m wymusza stosowanie nienaturalnie płaskich dachów, co pogarsza estetykę budynków i utrudnia odprowadzanie wód opadowych oraz Igliwia (charakterystycznego dla naszego terenu). Ponadto znaczna część istniejącej zabudowy w Laskach przekracza 9 m wysokości. Fakt, że domy takie staną się niezgodne z miejscowym planem może utrudniać późniejszą				otulinie. Projekt planu w Rozdziale dot. zasad i warunków kształtowania ładu przestrzennego odpowiednimi zapisami w ustaleniach ogólnych uwzględnia istniejącą zabudowę o parametrach innych niż wskazane w projekcie planu.		

				ich modernizację, przebudowę, czy rozbudowę. Może to też stanowić problem przy sprzedaży takich nieruchomości i w efekcie obniżać ich wartość. Wnosimy o utrzymanie obecnie obowiązującej w miejscowym planie wysokości zabudowy dla tego terenu, czyli 10,5 m.						
52.	25.03. 2026	*	2470/1 i 2470/3 przy ul. Daszewskiego	Wniosek o ograniczenie projektowanego poszerzenia ul. Antoniego Daszewskiego oraz dostosowanie przebiegu drogi do istniejącego zagospodarowania działek nr 2470/1 i 2470/3 (do 6m). Wskazano na konieczność zachowania możliwości bezpiecznego wjazdu i wyjazdu z garażu, istniejących miejsc postojowych	15.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		**<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u>** – na wysokości działek Nr 2470/1 i 2470/3 zawężono przebieg pasa drogowego z 10,0m do 9,0m. W obowiązującym mpzp ul. Daszewskiego na całym odcinku posiada pas drogowy o szerokości 10,0m.		

				oraz planowanego dojścia od strony ul. Brzozowej. Podniesiono, że projektowane poszerzenie drogi nie uwzględnia istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z wcześniejszymi warunkami zabudowy oraz może prowadzić do ograniczenia funkcjonalności nieruchomości i obniżenia jej wartości.						
53.	23.03. 2026	*	1760/16 i 1760/18 położone w rejonie ul. Wolffa.	Uwzględnienie faktu przekazania przez poprzednią właścicielkę 3228 m2 działki gruntu na rzecz gminy pod drogę i nie naliczania opłaty planistycznej i adiacenckiej (spisane porozumienie pomiędzy gminą a właścicielką w 1997 r. i 2000 r.	47.MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		**<u>Uwaga uwzględniona częściowo</u>** – zmniejszono proponowaną stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% do 20% dla terenu 47.MN. Plan miejscowy nie rozstrzyga kwestii związanych z naliczaniem opłaty adiacenckiej, które regulowane są przepisami odrębnymi.		
54.	23.03. 2026	*	1760/16, 1760/17,	Wniosek o zróżnicowanie	47.MN Tereny		X	Dla wszystkich terenów przeznaczonych		

			1760/18 oraz obszar 44-52.MN	dopuszczalnej intensywności zabudowy i liczby budynków w zależności od powierzchni działki, w szczególności dla terenu 47.MN, poprzez umożliwienie realizacji większej liczby budynków/lokali na dużych działkach, zamiast jednolitych ograniczeń niezależnych od wielkości nieruchomości, oraz o przedstawienie uzasadnienia przyjętych wskaźników. Teren objęty uwagą ma powierzchnię ponad 1,5 ha. Zarzut konieczności podziału nieruchomości i podwójnego opodatkowania rentą planistyczną oraz opłatą adiacencką.	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			w projekcie planu pod zabudowę jednorodzinną wprowadzono zasadę lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, niezależnie od jej powierzchni. W przypadku gdy wielkość nieruchomości umożliwia wydzielenie działek spełniających minimalny wskaźnik powierzchni określony w projekcie planu, dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego, jednak wyłącznie po uprzednim dokonaniu podziału nieruchomości. Przyjęte rozwiązania stanowią element realizowanej od kilku lat polityki przestrzennej gminy, której celem jest przeciwdziałanie nadmiernemu dogęszczaniu zabudowy, w szczególności poprzez ograniczenie sytuacji lokalizacji wielu budynków mieszkalnych na jednej działce ewidencyjnej. Projekt planu przewiduje dla obszaru objętego uwagą zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, jednolokalową,		

								z jednoczesnym wyznaczeniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie 900 m². Takie ustalenia sprzyjają zachowaniu właściwych relacji pomiędzy zabudową a terenami biologicznie czynnymi, ograniczają nadmierną intensyfikację zagospodarowania oraz umożliwiają kształtowanie bardziej uporządkowanej i czytelnej struktury przestrzennej. W konsekwencji wpływają na poprawę jakości przestrzeni, zapewniając odpowiednie warunki funkcjonalno-przestrzenne, spójność zabudowy oraz wysoki standard środowiska zamieszkania. Rozwiązanie to ma szczególne znaczenie ze względu na położenie gminy w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz jego otuliny, gdzie ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych stanowi istotny element polityki przestrzennej. Należy również podkreślić, że w dotychczas obowiązujących planach		

								miejscowych przedmiotowy teren nie był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzenie tej funkcji w nowym planie wymaga wyważenia interesu publicznego, uwarunkowań środowiskowych oraz oczekiwań władz i mieszkańców gminy. Plan miejscowy nie rozstrzyga kwestii związanych z naliczaniem opłaty adiacenckiej, które regulowane są przepisami odrębnymi		
55.	23.03. 2026	*		Wniosek o zmianę stawki opłaty planistycznej dla terenu 47.MN z 30% na poziom 0%, w celu zapewnienia spójności z terenami sąsiednimi (46.MN, 48.MN–50.MN) oraz z uwagi na faktyczne ograniczenie funkcji i potencjału inwestycyjnego nieruchomości		X		**<u>Uwaga uwzględniona częściowo</u>** – zmniejszono proponowaną stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% do 20% dla terenu 47.MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 15 usta wy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130, tj. z późn.		

				wynikające z projektu planu, a także o przedstawienie uzasadnienia przyjętej stawki.				zm), w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (tzw. rentę planistyczną). Jest to jednorazowe świadczenie na rzecz gminy, naliczane w formie decyzji Wójta w przypadku wystąpienia łącznie dwóch okoliczności: wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego oraz zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego w terminie do 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany; Opłata planistyczna jest konsekwencją realizacji władztwa planistycznego gminy i stanowi instrument polityki przestrzennej. Opłata ta jest dochodem własnym gminy a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 4 ww. ustawy).		

								Zaproponowana w projekcie planu miejscowego dla terenu 47.MN wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30% (tzw. renta planistyczna) wynikała zarówno z uwarunkowań lokalizacyjnych, jak i dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. Nieruchomość położona jest w korzystnej lokalizacji, z dogodnym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej oraz społecznej, w tym przystanków komunikacji zbiorowej, placówki oświatowej (przedszkole), co uzasadnia przypuszczenie, że zmiana przeznaczenia z funkcji usługowej na mieszkaniową spowoduje wzrost jej wartości rynkowej. Ponadto, mimo że obowiązujący plan miejscowy przewiduje dla tego terenu funkcję usługową, funkcja ta nie została zrealizowana przez prawie 40 lat (także wcześniejszy plan z 1987 r. przewidywał		

								funkcję usługową), co dodatkowo uzasadnia wprowadzenie maksymalnej stawki procentowej opłaty, tj. 30%, jako adekwatnej do przewidywanego wzrostu wartości nieruchomości. Renta planistyczna stanowi instrument umożliwiający gminie udział w korzyściach osiąganych przez właściciela nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powoduje wzrost jej wartości. Nie ma ona charakteru podatku ani sankcji, lecz jest mechanizmem partycypacji w przyroście wartości nieruchomości wynikającym z ustaleń planistycznych. Wzrost ten pozostaje w związku z możliwością zagospodarowania terenu, co wiąże się z koniecznością zapewnienia infrastruktury technicznej i drogowej, generując po stronie gminy określone nakłady finansowe. Należy wyraźnie podkreślić, że		

								pobranie opłaty będzie możliwe dopiero po spełnieniu dwóch wskazanych wyżej przesłanek oraz stwierdzeniu rzeczywistego wzrostu wartości przez osobę uprawnioną – rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku stwierdzenia braku wzrostu wartości nieruchomości opłata nie będzie naliczana. Tereny sąsiednie posiadają od lat prawo do zabudowy mieszkaniowej, w większości już zrealizowanej, dlatego trudno mówić o ich wzroście wartości w wyniku uchwalenia nowego planu miejscowego. Wobec tego dla tych terenów przyjęto stawkę procentową opłaty na poziomie 0%.		
56	23.03. 2026	*		Zachowanie lub przywrócenie na terenie od 44.MN do 52.MN funkcji mieszkaniowo-usługowej (MU) zamiast wyłącznie funkcji			X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na niezgodność z ustaleniami polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.		

				mieszkaniowej (MN), ze względu na potrzebę utrzymania elastyczności zagospodarowania, możliwości lokalizacji usług oraz potencjalnych dochodów gminy, a także o przedstawienie uzasadnienia przyjętej zmiany przeznaczenia terenu.				Studium dopuszcza rozwój zabudowy wyłącznie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Działki podniesione w uwadze znajdują się w dalszej linii zabudowy. Projekt planu zakłada wyłącznie funkcje zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej.		
57	13.03.2026	*	1878, 1879/1 przy ul. 3 Maja	Dokonanie zmian dotyczących wysokości zabudowy: - budynków mieszkalnych, budynków usługowych z dachem stromym na 10 m - budynków mieszkalnych, budynków usługowych z dachem płaskim na 9m	17.MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej		X	Zaproponowana w projekcie MPZP maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone ograniczenie służy ochronie ładu przestrzennego i krajobrazu, co jest szczególnie istotne ze względu na położenie gminy w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w jego otulinie.		

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy Izabelin

z dnia 26 maja 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,

b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to:

1) realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, realizowana głównie jako poszerzenie dróg istniejących jak i częściowo jako budowa nowych dróg, wraz z urządzeniem tych dróg i ich fragmentów, głównie nawierzchnią jezdni i chodników;

2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym koszty związane z budową nowych urządzeń dotyczą jedynie części dróg publicznych - przede wszystkim jako rozbudowa i uzupełnienie istniejących systemów;

3) ewentualna modernizacja i rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.) przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej,
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026r. poz. 43 ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Izabelin
z dnia 26 maja 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, Etap 1 został opracowany w związku z uchwałą Nr VIII/51/19 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 marca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, zmienioną uchwałą Nr XIII/69/25 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 stycznia 2025 r. oraz uchwałą Nr XXIX/200/26 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Uchwałą Nr XIII/69/25 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 stycznia 2025 r. dokonano podziału granic opracowania na dwa Etapy: Etap 1 i Etap 2.

·**Etap 1** obejmujący grunty niewymagające uzyskania nowych zgód leśnych: główny kompleks wsi oraz częściowo tereny w rejonie Dąbrowy;

·**Etap 2** obejmujący grunty wymagające częściowo odlesień (uzyskania zgód leśnych) od Marszałka Woj. Mazowieckiego i Ministra Klimatu i Środowiska: tereny TOnO położone na zachód od ul. Partyzantów, pas drogowy ul. Partyzantów (na wysokości skrzyżowania z ul. 3 Maja), tereny cmentarza komunalnego i cmentarza wojennego oraz działki Nr 1680/6, 1681/1, 1684/6, 1684/4, 1684/5 położone w rejonie skrzyżowania ul. 3 Maja i ul. Szymanowskiego, działki Nr 2220 i 2222 położone przy ul. Pomidorowej oraz działki Nr 1571 i 1572 położone na skrzyżowaniu ul. 3 Maja i ul. Łąkowej.

Podziału dokonano, aby umożliwić przyspieszenie prac nad wprowadzeniem w życie nowego planu miejscowego dla głównego kompleksu wsi (brak konieczności oczekiwania na zgody leśne dla kilku wybranych działek, które znajdą się w Etapie 2).

Plan obejmuje obszar około ok. 116,64 ha, w tym 98,58 ha terenów położonych w centralnej części wsi Laski oraz 18,06 ha w Laskach-Dąbrowie i stanowi w większości aktualizację najstarszego obowiązującego na terenie gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – planu dla wsi Laski, część A uchwalonego w 1999 r. Dokument ten był sporządzany w odmiennych realiach prawnych i urbanistycznych, dlatego nie zawiera wielu parametrów oraz wskaźników wymaganych obecnie dla tego typu opracowań. Dotyczy to m. in. wskaźników intensywności zabudowy, zasad zapewnienia miejsc parkingowych czy precyzyjnego określenia funkcji terenów. W pozostałej części plan stanowi aktualizację następujących planów miejscowych: Laski, część B z 2001 r., zmiany częściowej Laski, część A z 2002 r., Laski, część D z 2005 r. oraz Laski „Dąbrowa" z 2005 r.

W planie z 1999 r. dla większości obszaru przewidziano szeroką funkcję mieszkaniowo-usługową (MU), bez określenia proporcji dopuszczonych usług oraz bez szczegółowych zasad kształtowania zabudowy w tym wymaganej liczby miejsc parkingowych. W praktyce doprowadziło to do lokalizowania funkcji usługowych wewnątrz zwartej zabudowy mieszkaniowej, a także do powstawania odczuwalnych dla mieszkańców problemów parkingowych związanych z obsługą klientów tych usług, w szczególności poprzez parkowanie pojazdów w pasach drogowych i na ulicach wewnątrz wsi, co wpływa na komfort mieszkańców miejscowości.

Celem nowego planu było uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego, dostosowanie zapisów do aktualnej polityki przestrzennej gminy nastawionej na ograniczanie rozwoju intensywnej zabudowy oraz dostosowanie do aktualnych przepisów wyższego rzędu, jak również ograniczenie dalszych konfliktów funkcjonalnych i komunikacyjnych.

Aktualna polityka przestrzenna gminy została określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin przyjętym uchwałą Nr LVII/456/22 Rady Gminy Izabelin z dnia 21 czerwca 2022 r. Dostosowanie do zapisów "Studium..." polegało na wskazaniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalnie usługowej jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu, z zachowaniem terenów otwartych oraz sportowo-rekreacyjnych na obrzeżach terenów budowlanych, w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania jak i terenów otwartych:

1.Strefa M1 – rozwoju zabudowy (obejmująca wieś Laski)

Strefa obejmuje tereny zurbanizowane oraz tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy (według miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) we wsiach Truskaw, Hornówek, Izabelin C, Izabelin B, Laski i północnej części Mościsk przy granicy z Kampinoskim Parkiem Narodowym.

W strefie M1 wskazuje się następujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowo-usługowa (usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z wykluczeniem usług handlu detalicznego powyżej 200 m2 powierzchni sprzedaży), usługi publiczne stanowiące inwestycje celu publicznego oraz możliwość realizacji inwestycji takich jak: parkingi, w tym parkingi ogólnodostępne, zieleń urządzona ogólnodostępna (skwery, parki, place zabaw, siłownie plenerowe i inne), zbiorniki retencyjne, zieleń towarzyszącą zabudowie, inne funkcje służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców oraz inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej.

Wskazany w Studium teren zamknięty, zlokalizowany w pobliżu ulicy 3 Maja, w przypadku zmiany statusu (wyłączenia z rejestru terenów zamkniętych) należy włączyć do strefy M1.

Na terenach w strefie M1:

- wyklucza się realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej i dróg,

- wyklucza się lokalizację zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- wyklucza się realizację nowych usług uciążliwych dla otoczenia, w tym: stacji paliw, myjni samochodowych i innych usług w zakresie obsługi pojazdów,

- wskazuje się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną – strefy ochronne realizowanych urządzeń nie mogą wykraczać poza zasięg obszarów ich rozmieszenia,

- wyklucza się lokalizowanie usług wolnostojących na całym obszarze strefy M1 z wyjątkiem rejonów lokalizacji usług centrotwórczych (na zasadach określonych poniżej), usług publicznych oraz usług sakralnych,

- dopuszcza się utrzymanie istniejącego w dniu uchwalenia Studium zagospodarowania, które nie jest zgodne z wyznaczonym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy i rozbudowy w granicach strefy, zgodnie z parametrami wskazanymi w Studium,

- dopuszcza się zachowanie funkcji i parametrów wynikających z prawomocnych decyzji o zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

W granicach strefy M1 dla nieruchomości przyległych do odcinków dróg, na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza się rejony lokalizacji usług centrotwórczych. Są to przestrzenie wyraźnej intensyfikacji funkcji usługowych, w obrębie których dopuszczona jest możliwość lokalizowania usług wolnostojących przede wszystkim z zakresu: turystyki i rekreacji, handlu detalicznego do 200 m2 powierzchni sprzedaży, kultury, nauki, oświaty, administracji i biur, usług zdrowia i gastronomii. Dla wskazanych rejonów lokalizacji usług centrotwórczych obowiązują parametry i wskaźniki zabudowy jak dla pozostałej zabudowy, określone poniżej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne w odniesieniu do działki budowlanej dla rozbudowywanej i nowej zabudowy w strefie M1:

1) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: maksymalnie 9 m,

b) dla zabudowy usługowej: maksymalnie 10 m,

c) dla usług sakralnych (to jest budynku kościoła lub przynależnej mu wieży) dopuszcza się lokalizowanie dominant o wysokości do 20 m,

2) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: maksymalnie 0,3,

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalnie 0,4,

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: maksymalnie 0,4,

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalnie 0,6,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w odniesieniu do gruntu rodzimego:

a) na działkach leśnych: minimum 70% (z dopuszczeniem innego wskaźnika PBC wyznaczonego w wydanych decyzjach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne),

b) dla usług sportu i rekreacji na działkach nieleśnych: minimum 15%,

c) dla pozostałej zabudowy na działkach nieleśnych: minimum 40%,

5) parametry i wskaźniki urbanistyczne dla usług publicznych stanowiących inwestycje celu

publicznego zostały określone w rozdziale 2.1.3 Usługi publiczne stanowiące inwestycje celu

publicznego – zakres i wskaźniki zagospodarowania, część II.

2.Strefy ZU – strefa zieleni urządzonej i rekreacyjno-sportowej (wyznaczona w północno-wschodniej części wsi Laski)

Obejmują ważniejsze założenia zieleni o charakterze ogólnodostępnym oraz tereny rekreacyjnosportowe, na których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%. Na terenach tych możliwe jest lokalizowanie jedynie obiektów terenowych, niekubaturowych i urządzeń o charakterze okolicznościowym, sezonowym, związanych z realizowaniem programu kulturalnego i rozrywkowego.

Na terenach tych nie dopuszcza się sytuowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obszaru

wskazanego na rysunku kierunków w miejscowości Laski przy ulicy Wieczorka, gdzie możliwe jest lokalizowanie obiektów kubaturowych i urządzeń o charakterze okolicznościowym, sezonowym, związanym z realizowaniem programu kulturalnego i rozrywkowego oraz obiektów i urządzeń z zakresu sportu, turystyki i rekreacji oraz usług im towarzyszących. Jako uzupełnienie wskazuje się również niezbędną infrastrukturę komunikacyjną, w tym parkingi, dopuszcza się dodatkowo funkcję z zakresu infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie zbiorników retencyjnych. Wskazuje się obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących jedynie energię słoneczną – strefy ochronne realizowanych urządzeń nie mogą wykraczać poza zasięg obszarów ich rozmieszenia.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla terenu ZU w Laskach w okolicy ul. Wieczorka:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m,

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,

3) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,9,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w odniesieniu do gruntu rodzimego: minimum 10%.

3.Strefa M3 – intensyfikacji zabudowy

Strefa obejmuje teren części wsi Mościska oraz tereny część wsi Laski w rejonie ulicy Trenów. Wzdłuż ulicy 3 Maja i ulicy Sikorskiego zlokalizowanych jest dużo obiektów usługowych. Przez tereny poprowadzona jest infrastruktura techniczna o znaczeniu lokalnym (linie najwyższego i wysokiego napięcia, rurociąg naftowy, a w bezpośrednim sąsiedztwie gazociąg wysokiego ciśnienia), wzdłuż których obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania wynikające z istniejących i potencjalnych uciążliwości dla środowiska i ludzi. Obszar we wsi Laski jest terenem trudnym do zagospodarowania ze względu na sąsiedztwo planowanej drogi ekspresowej S7 oraz znajdującą się tam sieć infrastruktury technicznej tj. rurociąg naftowy, gazociąg wysokiego ciśnienia czy linia elektroenergetyczna. Ogólnie na tych terenach rozwój powinien być w znacznym stopniu ukierunkowany na zabudowę usługową.

Na terenach w strefie M3:

- wyklucza się realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej i dróg,

- wyklucza się lokalizację zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- wskazuje się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł

energii o mocy przekraczającej 500kW, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną – strefy ochronne realizowanych urządzeń nie mogą wykraczać poza zasięg obszarów ich rozmieszenia,

- dopuszcza się utrzymanie istniejącego w dniu uchwalenia Studium zagospodarowania, które nie jest zgodne z wyznaczonym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy i rozbudowy w granicach strefy, zgodnie z parametrami wskazanymi w Studium.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne w odniesieniu do działki budowlanej dla nowej zabudowy w tej strefie:

1) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i mieszkaniowo-usługowej:

maksymalnie 9 m,

b) dla zabudowy usługowej: maksymalnie 12 m,

2) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 0,3,

b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej: maksymalnie 0,5,

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 0,4,

b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej: maksymalnie 0,8,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w odniesieniu do gruntu rodzimego:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej: minimum 40%,

b) dla zabudowy usługowej: minimum 30%,

5) parametry i wskaźniki urbanistyczne dla usług publicznych stanowiących inwestycje celu

publicznego zostały określone w rozdziale 2.1.3 Usługi publiczne stanowiące inwestycje celu

publicznego – zakres i wskaźniki zagospodarowania, część II.

4.Strefy ZN – strefa zieleni naturalnej (wyznaczona w zachodniej i wschodniej części obszaru Laski-Dąbrowa)

Obejmują tereny leśne, zieleni nieleśnej, upraw rolnych i nieużytków. Jako przeznaczenie podstawowe przyjmuje się również inne funkcje zgodne z planem ochrony KPN, bądź rocznymi zadaniami ochronnymi, ustawą o ochronie przyrody oraz ustawą o lasach. Na tych terenach obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom Kampinoskiego Parku Narodowego.

Tereny prywatne w granicach KPN do czasu regulacji stanu prawnego na rzecz Skarbu Państwa pozostają w obszarze ochrony krajobrazowej.

W strefach zabudowy M1, M2, M3, M4 oraz P mogą być realizowane usługi publiczne, stanowiące inwestycje celu publicznego:

1) dla stref M1, M2 i M3 z zakresu:

a) publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, szkół, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, obiektów związanych z działalnością kulturową,

b) administracji,

c) obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa,

d) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (parkingi),

e) z zastrzeżeniem, że na działkach ewidencyjnych nr 2732/1 i 2732/2 w Laskach możliwe jest

realizowanie jedynie usług opiekuńczo – oświatowych.

Dopuszcza się realizację usług komercyjnych jedynie w formie lokali wbudowanych, towarzyszących usługom publicznym, stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków. Wyjątek stanowi obszar położony w rejonie ulic: 3 Maja i Podleśnej, na terenie którego zakazuje się realizacji usług komercyjnych. Usługi publiczne należy realizować w formie wolnostojącej lub wbudowanej.

Dla usług publicznych, stanowiących inwestycje celu publicznego, wymienionych powyżej przyjmuje się parametry i wskaźniki urbanistyczne w odniesieniu do działki budowlanej:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m, z wyjątkiem zabudowy w obszarze przestrzeni publicznej w miejscowości Izabelin, za wyjątkiem:

a) obszaru położonego w Laskach w rejonie ulic: 3 Maja i Podleśnej, dla którego przyjmuje się

maksymalnie 10 m,

b) obszaru położonego w Izabelinie C w rejonie ulic: 3 Maja, Tetmajera i Matejki, dla którego

przyjmuje się maksymalnie 15 m,

2) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalnie 0,5, za wyjątkiem obszaru położonego w Laskach w rejonie ulic: 3 Maja i Podleśnej, dla którego przyjmuje się maksymalnie 0,4,

3) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 1,2, w tym części nadziemnej maksymalnie 0,9, za wyjątkiem obszaru położonego w Laskach w rejonie ulic: 3 Maja i Podleśnej, dla którego przyjmuje się maksymalnie 1,0, w tym części nadziemnej maksymalnie 0,5,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w odniesieniu do gruntu rodzimego:

a) na działkach leśnych: minimum 60% (z dopuszczeniem innego wskaźnika PBC wyznaczonego w wydanych decyzjach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne),

b) dla usług na działkach nieleśnych: minimum 20%,

c) dla usług sportu i rekreacji na działkach nieleśnych: minimum 15%,

d) dla infrastruktury komunikacyjnej (parkingów) na działkach nieleśnych: minimum 20%.

Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

1)U - usługi;

2)Up - usługi publiczne;

3)US –usługi sportu i rekreacji;

4)ZPU - zieleń urządzona z niekubaturowymi urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji;

5)MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

6)MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

7)MZ/Up - zabudowa zamieszkania zbiorowego lub usługi publiczne;

8)WS/Z - wody powierzchniowe, śródlądowe z zielenią naturalną;

9)ZP - zieleń urządzona;

10)ZL - lasy;

11)ZN - zieleń naturalna;

12)KD-... –drogi publiczne:

a)KD-S - ekspresowe,

b)KD-Z - zbiorcze,

c)KD-L - lokalne,

d)KD-D - dojazdowe.

13)KDW - drogi wewnętrzne.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie spójnych gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych, kolorystyki zabudowy, rozplanowanie równomiernych kwartałów zabudowy;

2.walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu oraz w obszarze planu, z ograniczeniem wysokości zabudowy mieszkaniowej do 8-9 m, z podnoszeniem tej wysokości do 12 m dla części funkcji usługowych w rejonie projektowanej trasy S7 w Laskach – Dąbrowie, na terenie OSP Laski (usługi publiczne) oraz na gminnym terenie sportowym przy ul. Wieczorka.

3.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – poprzez zachowanie lokalnych gruntów leśnych oraz części terenów otwartych sąsiadujących z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz poprzez ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zasadę obsługi zabudowy przez sieć wodociągową i docelowo kanalizacyjną;

4.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5.walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach ekstensywnej zabudowy sąsiadującej lasami Kampinoskiego Parku Narodowego, częściowo położonych w jego otulinie oraz charakteryzujących się wysokim udziałem zadrzewień o charakterze leśnym na działkach;

6.prawo własności - poprzez wytyczenie optymalnego układu drogowego oraz wskazanie terenów w sposób umożliwiający ich podział na działki zgodne z ustaleniami planu;

7.potrzeby interesu publicznego - poprzez wytyczenie układu dróg publicznych oraz poprzez zachowanie i usług publicznych zlokalizowanego zarówno w południowej części obszaru jak i rozproszonych wśród zabudowy jednorodzinnej; także poprzez ustanowienie zasad ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych oraz zachowanie cennych przyrodniczo terenów jako otwartych; również poprzez zachowanie sieci przesyłowych, elektroenergetycznych, gazowych i ropociągów;

8.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej; również poprzez zachowanie sieci przesyłowych, elektroenergetycznych, gazowych i ropociągów;

9.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach 02.03.2026 r. do 23.03.2026 r. oraz zbieranie uwag do 07.04. 2026 r.;

10.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności (tego wymagające) były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

11.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad rozbudowy systemu wodociągowego od sieci istniejących w obszarze planu.

Plan nie uwzględnia:

1)wymagań dóbr kultury współczesnej;

2)wymagań ochrony gruntów rolnych;

3)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając częściowo zgłaszane wnioski - poprzez ograniczenie intensywności zabudowy do wskaźników istniejących na obszarze wynikające z położenie zespołu na obrzeżach aglomeracji Warszawy, na styku z Parkiem Narodowym. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, w tym kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi im nielicznymi usługami, w tym istniejącego zespołu usług publicznych. Wprowadzono jasna zasadę zapewnienia potrzeb parkingowych na działce budowlanej, w celu uniknięcia przeinwestowania terenów jak i prób przerzucenia kosztów funkcjonowania nowej zabudowy na budżet gminy.

W zakresie funkcji terenu plan uwzględnił istniejące wewnątrz wsi funkcje usługowe z ograniczonym prawem do rozwoju i możliwością wymiany na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz funkcje związane z opieką nad osobami starszymi (przy ul. Zielonej), co jest zgodne z zapisami Studium. Rozwój usług, zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub funkcji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej (do decyzji właściciela / inwestora działki) umożliwiono wzdłuż ul. 3 Maja dla działek, na których dziś już usługi są realizowane oraz dla działek położonych w rejonie ronda (mniej korzystnych lokalizacyjnie do realizacji zabudowy mieszkaniowej). W pozostałej części głównego kompleksu wsi wskazano funkcje zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z ograniczeniem do maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce. Dodatkowo na terenach położonych na północ od ul. Akacjowej (tereny obecnie praktycznie niezabudowane) ograniczono funkcję zabudowy wolnostojącej wyłącznie do 1 lokalu mieszkalnego. W projekcie planu wyznaczono nowy teren pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą przy ul. Wolffa o powierzchni ponad 13 000 m2 z dodatkowym ograniczeniem do 1 lokalu mieszkalnego na działce budowlanej (w dotychczasowych planach miejscowych od 1987 r. teren posiadał przeznaczenie pod funkcje usługowe, w tym centrum usługowe o niskim wskaźniku powierzchni zielonej).

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego (oprócz wyraźnego podziału funkcji terenów) projekt planu kontynuuje politykę przestrzenną gminy nastawioną na ograniczenia rozwoju intensywnej zabudowy - proponuje obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z dotychczasowych 10,5 m do 9,0 m, co ma umożliwić realizację zabudowy o maksymalnie dwóch kondygnacjach (dotychczas powstawały także budynki trzykondygnacyjne). Projekt planu precyzuje także wskaźniki parkingowe dla funkcji mieszkaniowych i usługowych (będą one dotyczyły nowych inwestycji). Podobne rozwiązania wprowadzono kilka lat temu dla sołectwa Truskaw, fragmentów sołectwa Hornówek oraz wybranych działek w Izabelinie C (przy aktualizacji planu miejscowego dla działek leśnych).

W planie miejscowym wyraźnie zaakcentowano tereny usług publicznych realizowane na działkach gminnych (tereny OSP Laski, działki gminne przy ul. Słonecznej oraz ul. Wolffa, teren gminnego przedszkola) oraz tereny sportu i rekreacji przy ul. Wieczorka.

W stosunku do terenów rekreacyjnych w rejonie ul. Wieczorka możliwość zabudowy ograniczono nieprzekraczalną linią zabudowy do granicy Kampinoskiego Parku Narodowego. Uwzględniono także tereny rekreacyjne (place zabaw) przy ul. Wieczorka oraz pomiędzy ul. Cichowszczyzna i ul. Klaudyńską. Zachowano także tereny zielone położone wzdłuż ul. 3 Maja (na odcinku położonym pomiędzy ul. Podleśną a ul. Młodzieżową).

Dla terenów położonych w rejonie Lasek – Dąbrowy (częściowo objętych projektem planu) uporządkowano funkcje, dopuszczając rozwój usług w rejonie projektowanej trasy S7 (w obecnym planie funkcje mieszkaniowo-usługowe) oraz zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych w bezpośrednim sąsiedztwie Łomianek (kontynuacja funkcji dziś obowiązującej).

Przeprowadzono analizy:

1.ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie znacząco wyższa od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem; założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje będą nieznaczne, zaś przychody będą rosły wraz z powstawaniem kolejnej zabudowy;

2.środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2013 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko; na obszarze objętym planem nie zachodziła potrzeba wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne – wiele gruntów uzyskało takie zgody do obowiązującego planu miejscowego;

3.społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji nowych takich obiektów, obsługę zapewnią obiekty położone w granicach planu jak i poza jego granicami planu, w najbliższym sąsiedztwie.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując rozwój zabudowy w obszarze obsługiwanym rozwiniętą siecią drogową zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Laski, nawiązując do już wytyczonych układów kwartałowych;

2)lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - obszar planu położony jest w promieniach dojść do 1,5 km do linii autobusowej prowadzonej cięgiem ul. 3-Maja;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wprowadzając parametry i zapisy dla dróg publicznych umożliwiające realizację chodników oraz ścieżek rowerowych;

4)planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy w granicach obszaru zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Laski) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar jak i w znacznej części dróg istniejących na obszarze objętym planem pozwalają na obsłużenie znacznej części planowanej zabudowy, możliwa jest także rozbudowa istniejących systemów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XXVIII/231/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Izabelin. Na podstawie przeprowadzonej analizy i oceny aktualności stwierdzono, że występujące w planach miejscowych uchwalonych w latach 1998-2009 niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów wymagają sporządzenia nowego planu miejscowego. "Analiza" ta m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzanie zmiany planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Po podjęciu w 2019 r. uchwały przez Radę Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, w dniu 1 kwietnia 2019 r. ukazało się Obwieszczenie Wójta Gminy Izabelin, które opublikowano także w prasie lokalnej „Listach do Sąsiada”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.izabelin.pl - informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 20 maja 2019 r., wpłynęło 8 wniosków. Należy podkreślić, że przy opracowywaniu planu analizowano także wnioski składane przed rozpoczęciem procedury planistycznej.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2019 r. Wójt Gminy Izabelin zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Dodatkowe zawiadomienie wystosowano z dniem 27 czerwca 2019 r. do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (w granicach opracowania znajduje się projektowana droga krajowa S7). Na pismo Wójta odpowiedziało 15 organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2019 r. Wójt Gminy Izabelin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie nie odpowiedział PPIS. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przesłał swoje uzgodnienie pismem z dnia 10 maja 2019 r.

W ramach prowadzonych prac przeprowadzono także pre-konsultacje z Dyrekcją Kampinoskiego Parku Narodowego, Towarzystwem Opieki nad Ociemniałymi i dwukrotnie z Przedstawicielami Sołectwa Laski (Sołtysami i Radami Sołeckimi dwóch Kadencji).

Pismem z dnia 20 września 2023 r. Wójt Gminy Izabelin wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu planu do wskazanych ustawowo organów i instytucji, w tym do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Ponowienie procedury opinii i uzgodnień nastąpiło już po podziale granic opracowania na dwa etapy i korektach projektu planu - w grudniu 2025 r. Procedurę tą poprzedziły ponownie konsultacje z Dyrektorem Parku.

W wyniku pozytywnych opinii i uzgodnień nastąpiło przejście do kolejnego etapu procedury – wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach od 2 marca do 23 marca 2026 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 10 marca 2026 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, 7 kwietnia 2026 r. do projektu planu złożono 37 pism z uwagami. Wójt dokonał wnikliwej analizy złożonych uwag i postanowił o uwzględnieniu części uwag w całości a części w ograniczonym zakresie.

Odrzucone zostały postulaty zwiększenia intensywności zabudowy i wysokości budynków. Utrzymany został kierunek ochrony krajobrazu, niskiej zabudowy i ograniczania dogęszczania miejscowości.

Uwagi uwzględnione przez Wójta dotyczyły głównie:

·zmniejszenia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych z proponowanych 3 do 2 (należy podkreślić, że na terenach, na których dziś nie występuje zabudowa mieszkaniowa: w rejonie ul. Wolffa i położonych na północ od ul. Akacjowej projekt planu ogranicza budynki mieszkalnego do jednego lokalu, co uniemożliwi realizację inwestycji deweloperskich, w tym dwulokalowych);

·wprowadzono wyjątki parkingowe dla małych lokali mieszkalnych o pow. do 50m2 lokalizowane w budynkach usługowych – obowiązek wykazania minimum 1 miejsca parkingowego dla takich lokali;

·zmniejszenia nieprzekraczalnych linii zabudowy od ul. Sezamkowej z proponowanych 5,0 m do 4,0m oraz z proponowanych 4,0 do 3,0 m dla terenów położonych w rejonie ul. Gasińskiego – powyższe wymagało ponowienia uzgodnień z Dyrekcją Parku;

·rozszerzenia palety barw kolorystyki budynków o odcienie szarości oraz kolorystyki dachów stromych o odcienie ciemnej zieleni);

·Zawężenia archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej (uzyskaliśmy już pozytywne uzgodnienie Konserwatora Zabytków);

·umożliwienia realizacji obiektów i budowli zbiorowej ochrony ludności na działkach stanowiących własność gminy (tereny OSP Laski, działka położona na skrzyżowaniu ulic 3 Maja i Słonecznej, działka położona przy ul. Wieczorka zakupiona od TOnO);

·zawężenia pasa drogowego ul. Daszewskiego na odcinku dwóch działek z proponowanych 10,0m do 9,0 m (uwaga uwzględniona w części);

·Obniżenia stawki służącej naliczaniu tzw. „renty planistycznej” dla niezabudowanego terenu położonego przy ul. Wolffa z 30% do 20% (uwaga uwzględniona w części);

·zmiany funkcji z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo – usługową dla wybranych działek położonych przy ul. 3 Maja oraz w rejonie ulicy Młodzieżowej (tereny te wymagają dłuższego ponowienia procedury planistycznej, w związku z czym przeniesione zostały do Etapu 2 opracowania mpzp);

·włączenia parkingu i chodnika drogi powiatowej ul. 3 Maja w pas drogowy ul. 3 Maja – w rejonie ronda przy sklepie „Żabka” – powyższe wymagało ponownych uzgodnień z Zarządem Dróg Powiatowych (oczekujemy na stanowisko);

·dopuszczenia realizacji miejsc postojowych na prywatnych działkach położonych w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i 400 kV (uwagi uwzględniono w konsultacji z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi);

·zwiększenia możliwości zainwestowania z 20% do 30% dla działki Nr 1788 przy ul. 3 Maja;

·uwzględnienie pozwolenia na budowę dla nowego domu opieki dla osób starszych przy ul. Zielonej;

Uwagi nieuwzględnione przez Wójta wynikały głównie z konieczności realizacji polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalane plany miejscowe nie mogą naruszać zapisów Studium – art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uwagi nieuwzględnione przez Wójta dotyczyły:

·zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z proponowanych na konsultacjach 9,0m do 10 – 10,5 m (Studium narzuca maksymalnie 9,0m);

·zmiany definicji powierzchni biologicznie czynnej, tzw. „zielonej” na działce, w taki sposób, aby można było wliczać do niej miejsca parkingowe realizowane na tzw. ekokracie (Studium nakazuje zachowanie powierzchni zielonej na gruncie rodzimym);

·umożliwienia realizacji większej liczby budynków i lokali na większych działkach bez konieczności dokonywania podziałów geodezyjnych na mniejsze działki (Działka przy ul. Wolffa posiada powierzchnię ponad 13 000 m2);

·zawężenia pasa drogowego ul. Przedszkolnej (utrzymanie w tym zakresie szerokości wyznaczonej w planie miejscowym, obowiązującym obecnie od 1999 r.);

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag, konieczne było ponowienie procedury planistycznej w zakresie uzgodnień z Dyrektorem Zarządu Dróg Powiatowych, Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w maju 2026 r. Wszystkie te organy pozytywnie uzgodniły skorygowany po konsultacjach społecznych dokument.

Część uwag uwzględnionych przez Wójta Gminy Izabelin wiązałaby się z koniecznością szerszego ponowienia procedury planistycznej – dodatkowych uzgodnień oraz konsultacji społecznych. Mając na uwadze konieczność przyspieszenia prac nad uchwaleniem mpzp wsi Laski Etap 1, uchwałą Nr XXIX/200/26 Rady Gminy Izabelin z dnia 28 kwietnia 2026 r. działki te włączone zostały w granice opracowania mpzp wsi Laski Etap 2.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Reasumując: obszar objęty planem, położony we wschodniej części Gminy Izabelin, obejmujący w znacznym stopniu tereny już zagospodarowane i podlegające dalszym procesom inwestycyjnym, z rozwiniętym układem drogowym, jest szczególne atrakcyjny do projektowania funkcji mieszkaniowych z towarzyszeniem lokalnych – przy założeniu zachowania ekstensywnego charakteru tej zabudowy. Ważnym jest także zachowanie cennych terenów otwartych na zespołów zabudowy, przy granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Gminy celem jego uchwalenia.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	
Data dokumentu	2026-05-26
Organ wydający	Rada Gminy Izabelin
Przedmiot regulacji	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, Etap 1
Identyfikator dokumentu	D18DC553-AA10-4602-908E-3037F998A322

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1181702325
Numer seryjny	3FBE9FE5038042A297DCD4B1737EE37B91ACDF43
Osoba podpisująca	Krzysztof Ryszard Stańczyk
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	26.05.2026 14:15:00
Zakres podpisu	Podpis bez daty i numeru
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-1965640930
Numer seryjny	2484EB29AA8C06B4444F6F7FC6BC0EF7C9BB347B
Osoba podpisująca	Mateusz Milej
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	26.05.2026 14:45:00
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL