



**GMINA  
IZABELIN**

# **UZASADNIENIE**

**PLANU OGÓLNEGO GMINY IZABELIN**

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**



ul. Wiejska 18/9  
00-490 Warszawa

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

Karolina Ciulkin

wpis na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie Nr WA-405

Dorota Gadomska

wpis na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie Nr WA-272

Paweł Decewicz

## Spis treści

.....	2
1. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....	6
1.1. Strategia Rozwoju Gminy Izabelin na lata 2022-2030 .....	6
1.2. Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy .....	8
1.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	14
1.4. Korytarze ekologiczne .....	18
1.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	20
1.6. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	20
1.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	22
1.8. Strefy ochronne ujęć wody .....	22
1.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	22
1.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	22
1.11. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	22
1.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	22
1.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	22
1.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	26
1.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	26
1.16. Obszary ograniczonego użytkowania .....	29
1.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	29
1.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	29
1.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	29

1.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne .....	29
1.21.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	31
1.22.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	31
1.23.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	31
1.23.1.	Infrastruktura społeczna .....	31
1.23.2.	Infrastruktura transportowa .....	35
1.23.3.	Infrastruktura techniczna .....	39
1.24.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	44
1.25.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska 49	
1.26.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	52
2.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH .....	53
2.1.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) .....	54
2.2.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) .....	55
2.3.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) .....	55
2.4.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW, SJ i SZ .....	56
2.5.	Strefy usługowe (SU) .....	58
2.6.	Strefy gospodarcze (SP) .....	59
2.7.	Strefy infrastrukturalne (SI) .....	60
2.8.	Strefy zieleni i rekreacji (SN) .....	61
2.9.	Strefy cmentarzy (SC) .....	61
2.10.	Strefy otwarte (SO) .....	62
2.11.	Strefy komunikacyjne (SK) .....	63

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....	63
4. SPIS TABEL I RYSUNKÓW .....	66

## 1. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1.1. Strategia Rozwoju Gminy Izabelin na lata 2022-2030

Strategia Rozwoju Gminy Izabelin na lata 2022-2030, przyjęta uchwałą nr LXVI/513/23 Rady Gminy Izabelin z dnia 24 stycznia 2023 r., jest dokumentem nadrzędnym względem innych dokumentów planistyczno-strategicznych obowiązujących w gminie Izabelin, a także spójnym z dokumentami wyższego rzędu – Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze oraz Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2030. Dokument został opracowany na podstawie aktualnych dokumentów sektorowych, planistycznych, sprawozdań oraz danych statystycznych. Podstawą prawną do przygotowania Strategii była ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>1</sup> oraz ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju<sup>2</sup> oraz ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw<sup>3</sup>. Strategia uwzględnia poprzednią Strategię Zrównoważonego Rozwoju Gminy Izabelin na lata 2016-2030 oraz Koncepcję zarządzania strategicznego rozwojem Gminy Izabelin na lata 2021-2030. Sformułowanie strategii zostało poprzedzone opracowaniem diagnozy sytuacji przestrzennej, gospodarczej i społecznej gminy Izabelin, o zakresie spójnym z ustawą o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, oraz badaniem ankietowym w ramach konsultacji społecznych. W diagnozie analizowano dane historyczne z lat 2016-2020.

#### **Misja gminy Izabelin:**

*Wspólnie tworzymy warunki do harmonijnego rozwoju Gminy Izabelin, w której dbałość o dobrostan wszystkich mieszkańców łączy z troską o środowisko przyrodnicze. W naszych działaniach kierujemy się wzajemnym szacunkiem, wrażliwością na potrzeby innych oraz odpowiedzialnością za naszą wspólną przyszłość.*

#### **Wizja gminy Izabelin:**

*W 2030 r. Gmina Izabelin, dzięki konsekwentnej realizacji obranych celów, daje poczucie wspólnoty wszystkim mieszkańcom. Oferuje zieloną, funkcjonalną i bezpieczną przestrzeń do życia. Stwarza warunki do rozwoju, aktywności i odpoczynku, zachowując równowagę pomiędzy środowiskiem przyrodniczym a nowoczesną infrastrukturą.*

#### **Cele strategiczne rozwoju gminy Izabelin**

Cele strategiczne gminy Izabelin odnoszą się do obszarów rozwojowych w sferze środowiskowej, społecznej i przestrzennej, które są zależne od siebie i wzajemnie się przenikają - Tabela 1. Podstawą do podejmowania działań w sferze środowiskowej i społecznej powinno być racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz ochrona ład przestrzennego. Z kolei zadania realizowane w zakresie infrastruktury będą podstawą do realizacji działań nakierowanych na rozwój usług społecznych, a także pozytywnie wpłyną na poprawę jakości środowiska przyrodniczego. Cele osiągnięte w ramach sfery społecznej i środowiskowej wpłyną również na poprawę jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności przestrzeni.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 1153

<sup>2</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 198

<sup>3</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 862

Tabela 1 - Cele strategiczne i rola planu ogólnego w ich realizacji

obszar rozwojowy	cele strategiczne		cele operacyjne	rola POG jako instrumentu realizacji celu
obszar CZŁOWIEK	CEL I: Zapewnienie mieszkańcom Gminy Izabelin wysokiej jakości życia poprzez wspieranie rozwoju i aktywności, dostęp do usług publicznych oraz budowanie wspólnej tożsamości i postaw obywatelskich	1.1	Zapewnienie mieszkańcom dostępu do wysokiej jakości usług publicznych w zakresie kultury, sportu, pomocy społecznej i zdrowia	istotna
		1.2	Podniesienie jakości i rozwój usług opiekuńczych i edukacyjnych na terenie Gminy	brak
		1.3	Wspieranie rozwoju gospodarczego Gminy gwarantującego dobrostan finansowy mieszkańców	pośrednia
		1.4	Wzmocnienie integracji wszystkich mieszkańców i budowa wspólnoty społeczności Gminy	pośrednia
obszar ŚRODOWISKO	CEL II: Zachowanie i ochrona dziedzictwa przyrodniczego Gminy poprzez świadome budowanie wysokiej kultury środowiskowej mieszkańców, samorządu i biznesu	2.1	Wielowymiarowa adaptacja do zmian klimatu	istotna
		2.2	Ochrona środowiska przyrodniczego i szczególnie cennych ekosystemów Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny	istotna
		2.3	Rozwój terenów zieleni i rekreacyjnych	istotna
obszar PRZESTRZEŃ	CEL III: Realizacja harmonijnego rozwoju przestrzennego Gminy zapewniającego skuteczne zaspakajanie potrzeb mieszkańców i łączącego otwartość aglomeracyjną z zachowaniem troski o stan środowiska przyrodniczego	3.1	Rozwijanie inteligentnej infrastruktury technicznej wspierającej zrównoważony rozwój	pośrednia
		3.2	Wspieranie zrównoważonej mobilności mieszkańców Gminy	pośrednia
		3.3	Prowadzenie zrównoważonej polityki przestrzennej Gminy	istotna
		3.4	Skuteczna promocja i utrwalanie pozytywnego wizerunku Gminy w oparciu o jej atuty	pośrednia

Strategia sformułowała także rekomendacje i wnioski dla aktów planowania przestrzennego, w tym planu ogólnego. Przedstawia je

Tabela 2

Tabela 2 - Rekomendacje i wnioski ze strategii dla aktów planowania przestrzennego

cele	rekomendacje i wnioski Strategii
1.1	rozwój infrastruktury technicznej
1.1	modernizacja i budowa nowych obiektów infrastruktury społecznej - sport i rekreacja
1.1	modernizacja i budowa nowych obiektów infrastruktury społecznej - ochrona zdrowia
1.1	nowe miejsca do rozwoju pasji i zainteresowań mieszkańców
1.2	modernizacja i budowa nowych obiektów infrastruktury społecznej - opieka i edukacja
2.1	zwiększanie możliwości retencyjnych, w tym wspieranie małej retencji
2.1	proekologiczna polityka przestrzenna
2.2	ochrona dziedzictwa przyrodniczego Gminy - zrównoważona polityka przestrzenna uwzględniająca specyfikę Gminy;
2.3	utrzymanie zieleni urządzonej na terenie Gminy stanowiącej dopełnienie zieleni naturalnej
2.3	zwiększenie powierzchni terenów zieleni w Gminie szczególnie w obszarach zabudowywanych
3.1	rozwój infrastruktury technicznej - zapewniający wszystkim mieszkańcom dostęp do mediów
3.2	rozbudowa sieci drogowej
3.2	rozwój zintegrowanego i sprawnego systemu transportu publicznego
3.3	zapobieganie nadmiernemu rozproszeniu zabudowy mieszkaniowej (głównie zabudowy wysokiej)
3.3	ochrona walorów przyrodniczych w polityce przestrzennej
3.3	zachowanie jasnego podziału funkcjonalnego przestrzeni Gminy na tereny mieszkalne, przemysłowe i rekreacyjne
3.3	uwzględnianie w planach zagospodarowania korytarzy powietrznych w celu poprawy jakości powietrza

Odzwierciedleniem uwzględnienia celów strategicznych oraz rekomendacji i wniosków sformułowanych w strategii jest:

- dobór i zasięg poszczególnych stref planistycznych,
- znaczący udział stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) w obszarze POG,
- odpowiedni dobór profili funkcjonalnych dla stref planistycznych związanych z utrzymaniem i rozwojem zabudowy,
- odpowiedni dobór minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.

## 1.2. Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wraz z planem miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.<sup>4</sup>

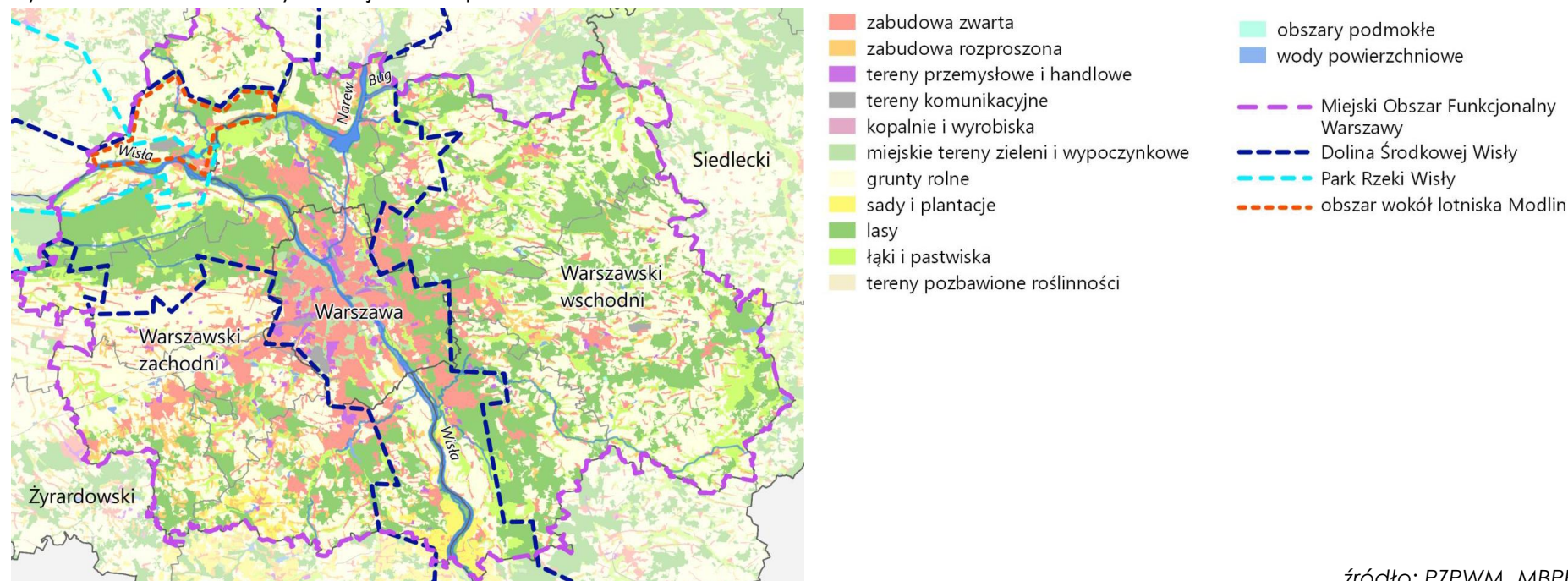
<sup>4</sup> Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 13180

Gmina Izabelin znajduje się w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy (MOFW), który zgodnie z *KPZK-2030* i obowiązującym prawodawstwem jest przedmiotem zarówno planowania przestrzennego jak i strategicznego, i który określono w granicach regionu statystycznego 132 *Warszawskiego stołecznego*, będącego przedmiotem badań statystycznych oraz w którym polityka spójności Unii Europejskiej po 2020 r. jest realizowana na innych zasadach niż w pozostałej części województwa (regionie statystycznym *Mazowieckim regionalnym*).

W MOFW dodatkowo wydzielono struktury funkcjonalno-przestrzenne, których rozwój przebiega w oparciu o dedykowane dokumenty strategiczne:

- Dolinę Środkowej Wisły,
- Park Rzeki Wisły (Vistula River Park),
- obszar wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa/Modlin.

Ryc. 1 MOFW – struktury funkcjonalno-przestrzenne

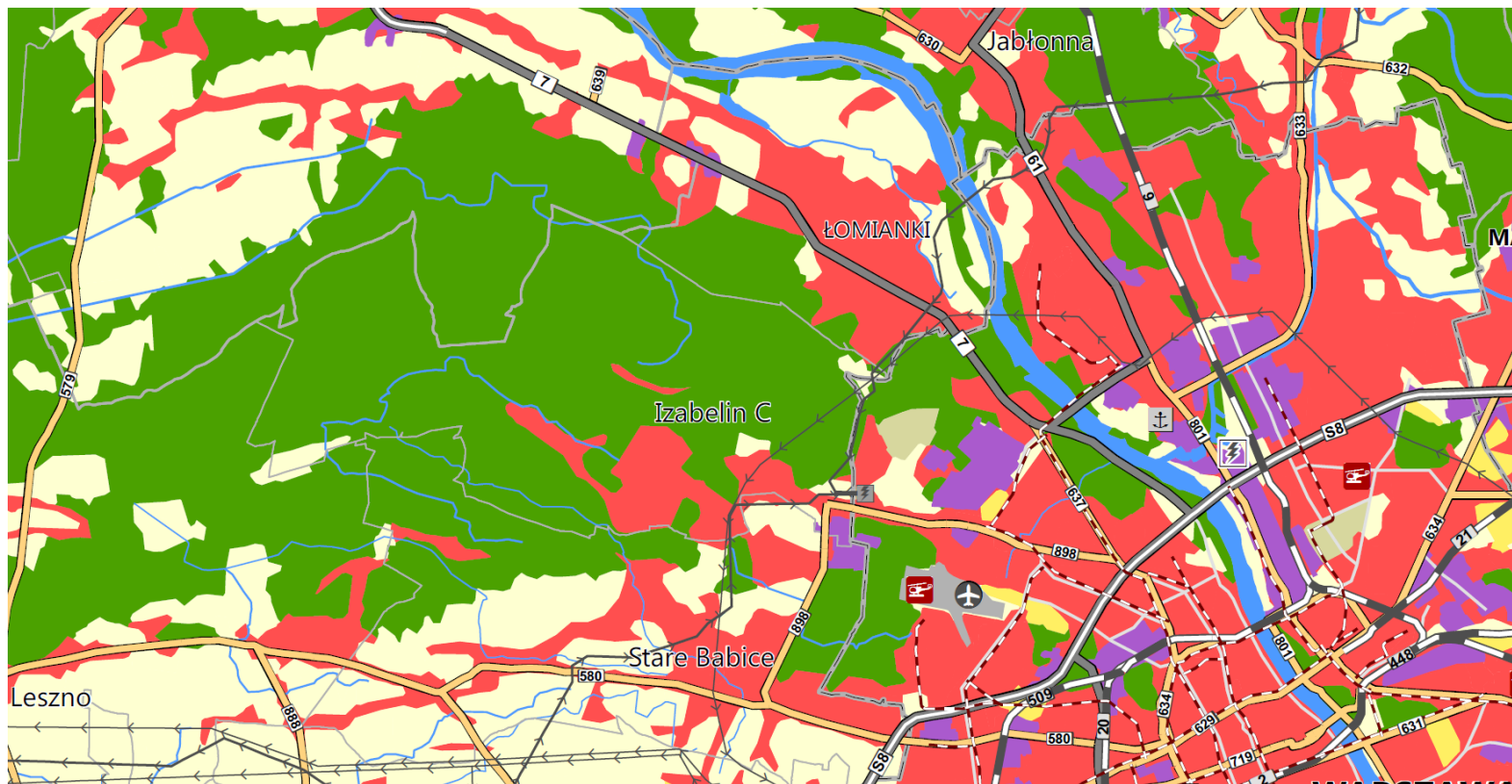


źródło: PZPWM, MBPR

Gmina Izabelin znajduje się w Dolinie Środkowej Wisły, dla której Plan przewiduje zapewnienie równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego, działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu oraz wykorzystaniem

gospodarczym Wisły zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne<sup>5</sup>. Warto podkreślić jest fakt, że co prawda gmina nie znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ale północne, zalesione obszary gminy narażone są na powódź w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego Wisły.

Ryc. 2. Plan zagospodarowania przestrzennego MOFW – fragment obejmujący gminę Izabelin – stan zagospodarowania

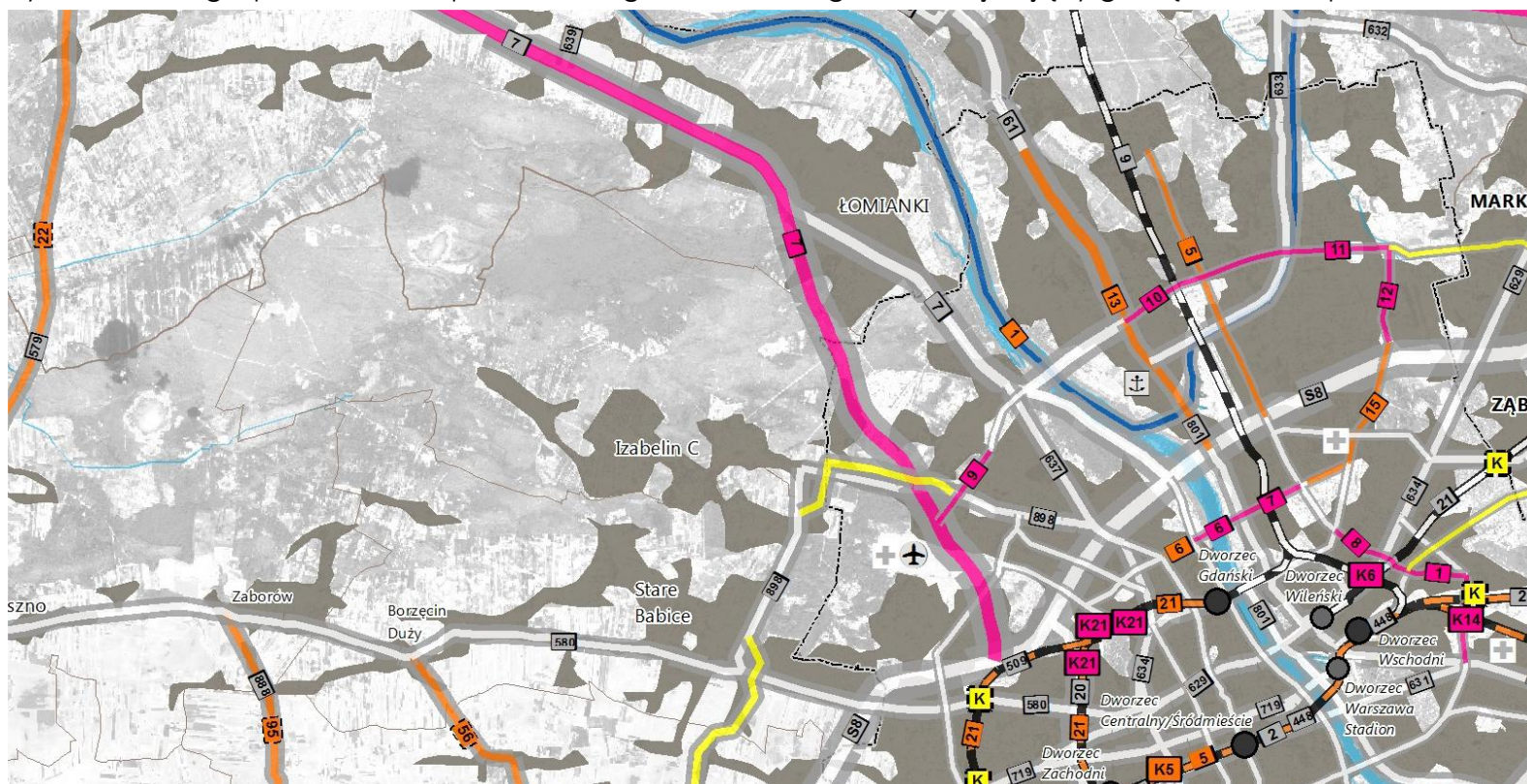


źródło: PZPWM, MBPR

W diagnozie stanu zagospodarowania MOFW dokonano generalizacji pokrycia terenu oraz infrastruktury naziemnej i można uznać, że z punktu widzenia funkcjonowania MOFW na obszarze gminy wyodrębniono: tereny leśne i zadrzewione (ciemna zieleń) - KPN, roślinność trawiastą (jasnożółty), 3 cieki wodne, zabudowę (czerwoną), tereny przemysłowe (fiolet), linię elektroenergetyczną 220 kV i 400 kV, drogę wojewódzką.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 960

Ryc. 3. Plan zagospodarowania przestrzennego MOFW – fragment obejmujący gminę Izabelin – planowane inwestycje

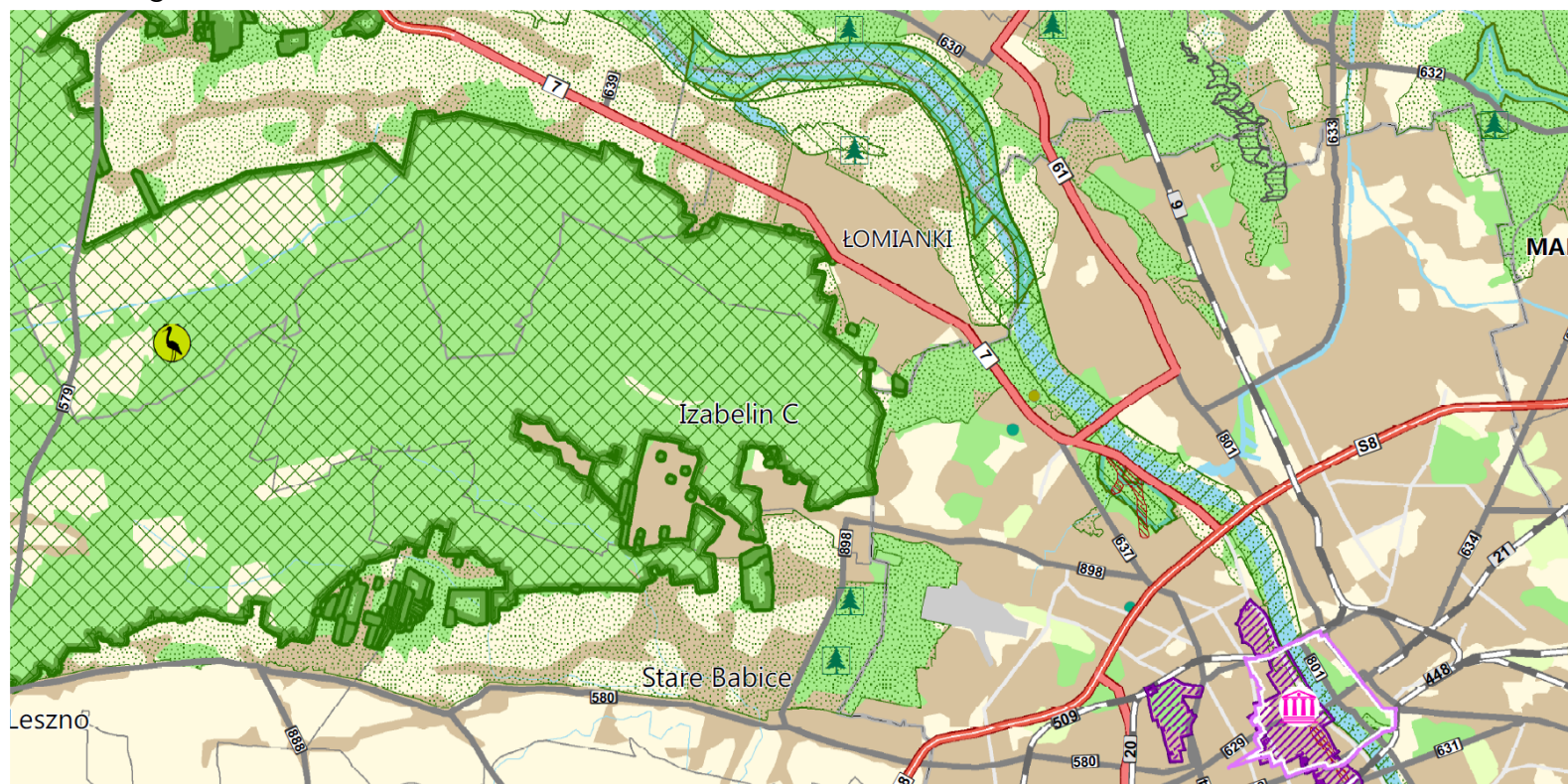


źródło: PZPWW, MBPR

Plan MOFW przewiduje dwie istotne inwestycje celu publicznego przebiegające przez lub w sąsiedztwie gminy Izabelin. Jest to budowa drogi krajowej S7 Gdańsk – Warszawa, odc. Kiełpin – Warszawa (rozbudowa układu dróg krajowych) oraz budowa gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (rozbudowa systemów energetycznych zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego”; zrealizowana) – w bardzo bliskim sąsiedztwie Izabelina.

Zaplanowana na terenie gminy inwestycja drogowa mieści się w wyznaczonej w POG strefie komunikacyjnej (SK). Realizacja gazociągu nie wymaga wydzielenie odrębnej strefy planistycznej. We wszystkich strefach planistycznych POG możliwa jest realizacja terenów infrastruktury technicznej.

Ryc. 4. Plan zagospodarowania przestrzennego MOFW – fragment obejmujący gminę Izabelin – ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego



źródło: PZPWM, MBPR

Gmina Izabelin, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z Warszawą, znajduje się w obszarze silnej suburbanizacji<sup>6</sup>. W celu poprawy ładu przestrzennego konieczne jest kontrolowanie tego procesu, m.in. poprzez rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, uzupełnianie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych. Ze względu na Kampinoski Park Narodowy, zaliczany do najcenniejszych przyrodniczo obszarów tworzących system przyrodniczy województwa, oraz w celu ochrony obszarów bioróżnorodności i krajobrazu jak również w celu kształtowania zielonego pierścienia wokół Warszawy, Plan MOFW określa rekomendacje do uwzględnienia w planowaniu strategicznym i przestrzennym jednostek administracyjnych MOFW.

<sup>6</sup> napływ mieszkańców ze stolicy w poszukiwaniu dogodnych warunków do życia z jednoczesnym szybkim dostępem do rynku pracy i usług oferowanych przez metropolię

Tabela 3 - Rekomendacje planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

cele	lp.	rekomendacje PZPWM w zakresie ochrony systemu przyrodniczego województwa i MOFW
kształtowanie systemu ochrony przyrody	1	utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody
	2	regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikacja i aktualizacja aktów prawnych ustanawiających te obszary
	3	przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione
	4	uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną
	5	utrzymanie przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury Warszawy z systemem przyrodniczym terenów otaczających
	6	włączanie obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia
	7	ograniczanie degradacji terenów zieleni, w tym ochrona lasów miejskich jako ważnego elementu zielonej infrastruktury
	8	wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym
ochrona obszarów bioróżnorodności i krajobrazu MOFW	9	zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru
	10	ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie (przyrodniczym, kulturowym lub znaczeniu historycznym) poprzez ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe i zwiększenie skuteczności ich ochrony
	11	kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych
	12	prowadzenie kontrolowanej urbanizacji, poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych (w szczególności na terenach tworzących zielony pierścień Warszawy)
	13	dążenie do utrzymania struktury ekologicznej Warszawy i pozostałych miast MOFW, powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z siecią ekologiczną regionu
	14	utrzymanie stref regeneracji i wymiany powietrza w Warszawie
ochrona lasów	15	leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz w ramach rekultywacji nieużytków w celu przeciwdziałania fragmentacji lasów
	16	ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne
	17	uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne w Warszawie oraz w otoczeniu innych miast

Odzwierciedleniem uwzględnienia rekomendacji w zakresie ochrony systemu przyrodniczego województwa i MOFW jest układ granic stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN), a także znaczący udział tych stref w powierzchni obszaru POG. Ochrona zieleni naturalnej, lasów i wód została pośrednio zadekretowana poprzez odpowiedni dobór profili funkcjonalnych dla stref planistycznych związanych z utrzymaniem i rozwojem zabudowy. Zachowanie zwartych jednostek zabudowy w postaci układu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) przedzielonych strefami otwartymi (SO) lub strefami zieleni i rekreacji (SN) o zasięgach praktycznie odpowiadającym obowiązującym planom miejscowym jest wyrazem kontrolowanej urbanizacji.

### 1.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

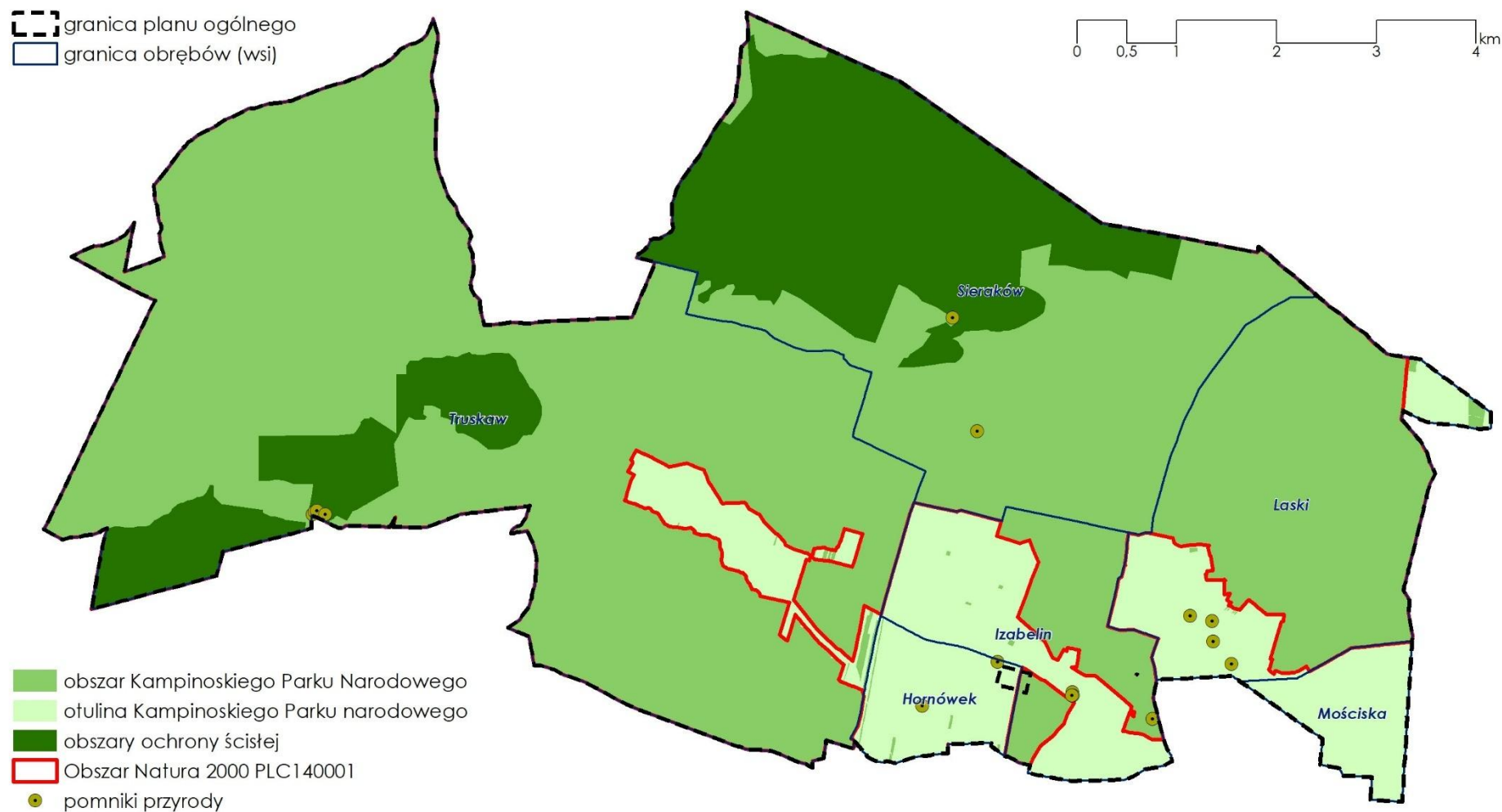
Na terenie gminy ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Kampinoski Park Narodowy;
- 2) Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001;
- 3) 14 pomników przyrody.

Tabela 4 - Udział form ochrony przyrody w obszarze gminy Izabelin

lp.	formy ochrony przyrody i otuliny	powierzchnia	
		ha	udział w powierzchni gminy
1	Kampinoski Park Narodowy	5582,40	85,9%
2	Kampinoski Park Narodowy otulina	917,70	14,1%
3	Puszcza Kampinoska PLC140001	5566,36	85,6%
4	gmina Izabelin	6500,10	100,0%

Ryc. 5 - Obowiązujące na obszarze gminy formy ochrony przyrody



Opracowanie własne

### **Kampinoski Park Narodowy**

Kampinoski Park Narodowy został utworzony Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego<sup>7</sup>. Granice Parku<sup>8</sup> i jego otuliny oraz zakazy obowiązujące na terenie Parku ustalone zostały Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 sierpnia 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego<sup>9</sup>. KPN nie ma obowiązującego planu ochrony parku, a ochrona przyrody prowadzona jest na podstawie rocznych zadań ochronnych zatwierdzonych przez Ministra Klimatu i Środowiska.

Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną został wpisany przez UNESCO na Światową Listę Rezerwatów Biosfery. Według Ramowego statutu światowej sieci rezerwatów biosfery, powstałego w 1995 r., rezerваты te są tworzone, aby promować i demonstrować zrównoważony związek człowieka z biosferą. Rezerwat biosfery obejmuje mozaikę ekosystemów reprezentatywnych dla głównych biomów<sup>10</sup> danego państwa. Celem powstania tych rezerwatów jest stworzenie miejsc ochrony, obserwacji i badań. W ramach każdego rezerwatu tego typu wyróżnia się strefy: centralną (core zone – w przypadku KPN są to obszary ochrony ścisłej), buforową czyli zabezpieczającą (buffer zone – w KPN są to obszary ochrony częściowej i krajobrazowej stanowiące pozostałe obszary w granicach KPN), oraz przejściową (transition zone – w przypadku KPN jest nią otulina).

W granicach gminy znajdują się cztery obszary ochrony ścisłej<sup>11</sup>: Kalisko (119,45 ha), Zaborów Leśny (90,60 ha), Cyganka (99,34 ha) oraz znaczna część (70%) Sierakowa (848 ha z 1 204,91 ha). Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną w 2000 roku wpisany został na listę rezerwatów biosfery.

### **Puszcza Kampinowska**

Główny kompleks Kampinoskiego Parku Narodowego wszedł w skład sieci Natura 2000 jako obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) i specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) pod nazwą Puszcza Kampinowska PLC140001. Obszar specjalnej ochrony ptaków został wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r.<sup>12</sup>, na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie dzikich ptaków. Granice obszaru zweryfikowano na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków<sup>13</sup>.

Jednocześnie Puszcza Kampinowska stanowi obszar mający znaczenie dla Wspólnoty zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG pierwszego zaktualizowanego wykazu terenów

---

<sup>7</sup> Dz.U. nr 17, poz. 90

<sup>8</sup> W gminie Izabelin granicami Kampinoskiego Parku Narodowego objęto zwarty kompleks Parku oraz pojedyncze działki w Truskawiu, Hornówku, Izabelinie i Laskach

<sup>9</sup> Dz. U. nr 132, poz. 876

<sup>10</sup> rozległy obszar o określonym klimacie, charakterystycznej szacie roślinnej i szczególnym świecie zwierzęcym. O zaliczeniu różnych obszarów do tego samego biomu decyduje podobieństwo fizjonomiczne Większe biomy wyróżnia się na podstawie roślinności i dużych zwierząt

<sup>11</sup> Dawne rezerваты ścisłe

<sup>12</sup> Dz. U. Nr 229, poz. 2313

<sup>13</sup> Dz. U. Nr 25, poz. 133

mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowaną jako dokument C(2007) 5043)<sup>14</sup>.

Obszar stanowi ostoję ptasią o randze europejskiej E 45. Występują tu to co najmniej 43 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, a także 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi. Na obszarze spotykane są duże populacje rozrodzce derkacza. Ponadto lęgi odbywa tu ponad 150 gatunków ptaków, w tym wiele zagrożonych wyginięciem w skali kraju i Europy. Zidentyfikowano tu 14 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, z priorytetowymi lasami łągowymi i ponad 10 gatunków z Załącznika II tej Dyrektywy.

Znaczna część obszaru pokrywa się z granicami Kampinoskiego Parku Narodowego.

Dla obszaru obowiązuje obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia tymczasowych celów ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC1400011.

### Pomniki przyrody

Tabela 5 – Wykaz pomników przyrody w obszarze gminy Izabelin

lp.	gatunek drzewa	miejsowość	lokalizacja	Akt prawny o utworzeniu
1	Dąb szypułkowy	Sieraków	744 ob. 0022	orzeczenie nr 243 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z 30.10.1972 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
2	Dąb szypułkowy 2 sztuki	Truskaw	1474 ob. 0025	orzeczenie nr 256 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z 17.11.1972 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
3	Dąb szypułkowy	Hornówek	479/2 ob.0008	orzeczenie nr 412 Prezydenta Miasta St. Warszawy z 29.10.1977 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
4	Dąb szypułkowy	Izabelin B	1781/19 ob. 0001	orzeczenie nr 678 Prezydenta Miasta St. Warszawy z 15.12.1980 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
5	Dąb szypułkowy	Izabelin B	1109 ob. 0001	orzeczenie nr 974 Prezydenta Miasta St. Warszawy z 30.12.1987 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
6	Dąb szypułkowy 2 sztuki	Izabelin B	1108, 1109 ob. 0001	orzeczenie nr 989 Prezydenta Miasta St. Warszawy z 29.08.1988 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
7	Dąb szypułkowy	Sieraków	139 ob. 0022	rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z 3.08.1993 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
8	Lipa drobnolistna	Truskaw	1474 ob. 0025	rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z 3.08.1993 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009

<sup>14</sup> Dz. U. UE w dniu 15 stycznia 2008 r.

9	Dąb szypułkowy	Truskaw	1476 ob. 0025	rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z 3.08.1993 rozporządzenie nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 31.07.2009
10	Dąb szypułkowy	Laski	1815 ob. 0002	uchwała nr XXII/182/17 Rady Gminy Izabelin z 8.02.2017
11	Dąb szypułkowy	Laski	1595/2 ob. 0002	uchwała nr XV/117/19 Rady Gminy Izabelin z 26.09.2019
12	Dąb szypułkowy	Hornówek	330, 441 ob. 0008	uchwała nr XV/118/19 Rady Gminy Izabelin z 26.09.2019
13	Dąb szypułkowy Staszek	Laski	1772/1 ob. 0002	uchwała nr XXXIV/271/20 Rady Gminy Izabelin z 15.12.2020
14	Dąb szypułkowy Zbyszek	Laski	1795/5 ob. 0002	uchwała nr XLI/333/21 Rady Gminy Izabelin z 25.05.2021

źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody

Co do zasady obszarowe formy ochrony przyrody zostały objęte strefami otwartymi (SO). Wyjątek stanowią zabudowania wsi Sieraków objęte strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), a także pojedyncze zabudowane i zagospodarowane działki leżące w granicach KPN objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową jednorodzinną (SJ). Pomniki przyrody objęto ochroną poprzez określenie dla stref planistycznych profilu funkcjonalnego teren zieleni urządzonej.

#### 1.4. Korytarze ekologiczne

Dla całego obszaru Polski opracowano sieć korytarzy ekologicznych, która obejmuje korytarze główne (o znaczeniu międzynarodowym, a nawet kontynentalnym) oraz uzupełniające je korytarze krajowe i lokalne. Mapa przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowana została w dwóch etapach:

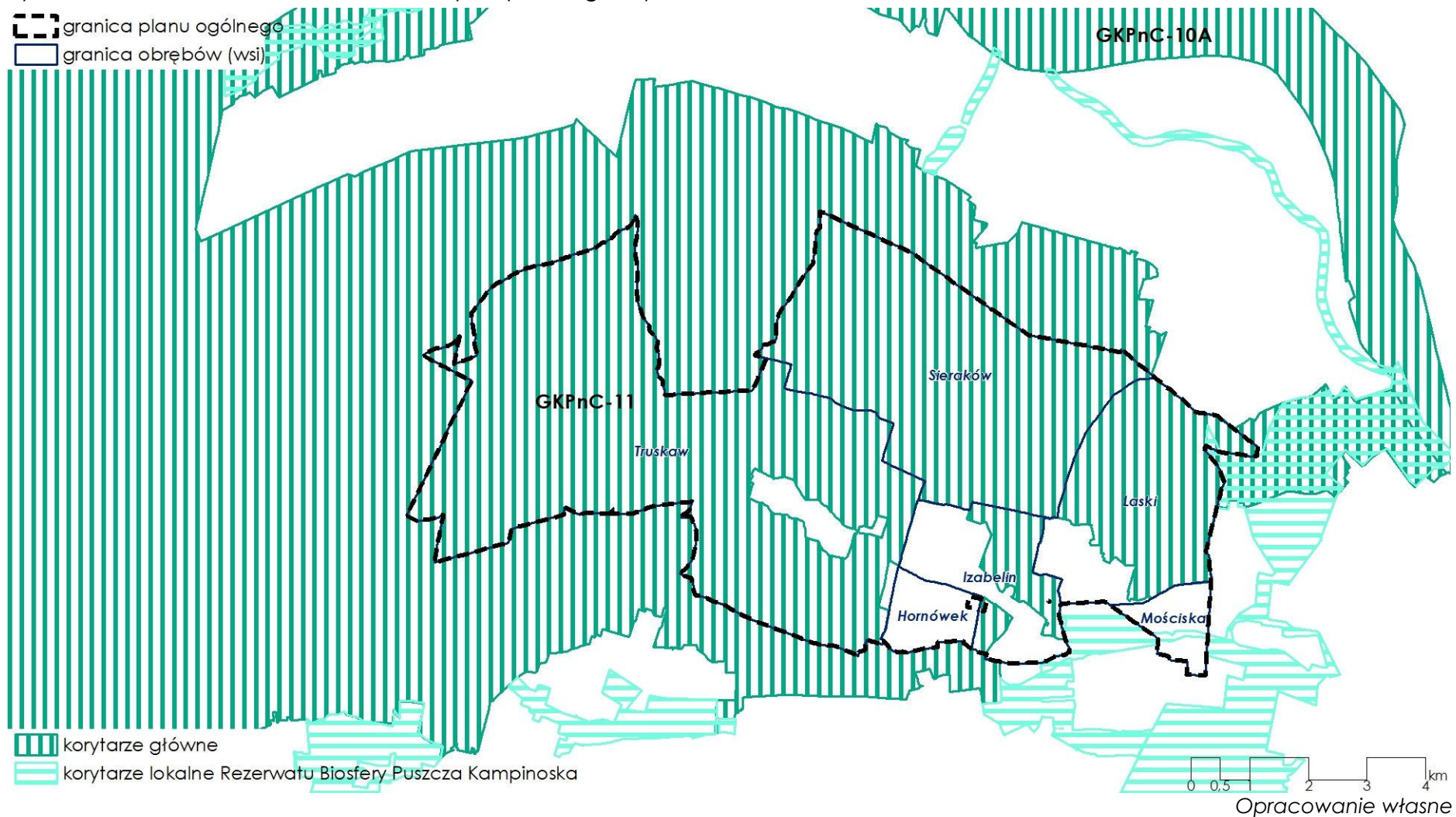
- etap I - w 2005 r. na zlecenie Ministerstwa Środowiska opracowano mapę sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków;
- etap II - w 2011 r. opracowano kompletną mapę korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

Podstawowym celem opracowania mapy było stworzenie praktycznego narzędzia dla ochrony siedlisk i gatunków zagrożonych fragmentacją środowiska, wykorzystywanego w planowaniu przestrzennym i projektowaniu inwestycji liniowych. Korytarze mają charakter multifunkcyjny - przeznaczony dla możliwie największej liczby gatunków i łączących różnorodne siedliska przyrodnicze, zwłaszcza podlegające ochronie w ramach sieci Natura 2000<sup>15</sup>.

Wraz z wpisaniem Kampinoskiego Parku Narodowego z otuliną na listę rezerwatów biosfery, w celu realizacji jednej z trzech głównych funkcji rezerwatu – promowanie i wdrażanie rozwoju zrównoważonego - wyznaczone zostały w strefie przejściowej rezerwatu lokalne korytarze ekologiczne łączące rezerwat z cennymi wielkoobszarowymi formami ochrony przyrody oraz systemem przyrodniczym Warszawy.

<sup>15</sup> Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011

Ryc. 6 – Gmina Izabelin na tle układu korytarzy ekologicznych



Co do zasady tereny położone w zasięgu korytarza głównego Puszcza Kampinoska (GKPnC-11) zostały objęte strefami otwartymi (SO). Wyjątek stanowią tereny zabudowane wsi: Laski (na granicy z Łomiankami), Sieraków oraz Truskaw (w sąsiedztwie wsi Hornówek), a także teren siedziby Dyrekcji KPN.

Przebiegające przez gminę korytarze ekologiczne wyznaczone na potrzeby Rezerwatu biosfery Puszcza Kampinoska w większości objęte zostały strefami otwartymi (SO). Wyjątek stanowią tereny zabudowane wsi Mościska, objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz strefą gospodarczą (SP)

### **1.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Na obszarze gminy Izabelin nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

### **1.6. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Gmina Izabelin położona jest w zasięgu działania dwóch Zarządów Zlewni. Jedynie w granicach działania Zarządu Zlewni w Łowiczu, zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych<sup>16</sup>, występują urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne o łącznej długości 36,646 km, w tym:

- 32,226 km w Truskawiu,
- 3,972 km w Mościskach,
- 0,359 km w Hornówku.

System rowów pełni istotną rolę w regulacji stosunków wodnych na potrzeby zachowania i ochrony terenów bagiennych Kampinoskiego Parku Narodowego oraz odprowadza nadmiar wód opadowych z terenów zurbanizowanych. Trzon całego systemu stanowią: Kanał Zborowski, rowy opaskowe wsi Truskaw - północny (Dopływ z Truskawia) oraz południowy (Rów Opaskowy Truskawia), Lipkowska Woda oraz Kanał Wólczyński.

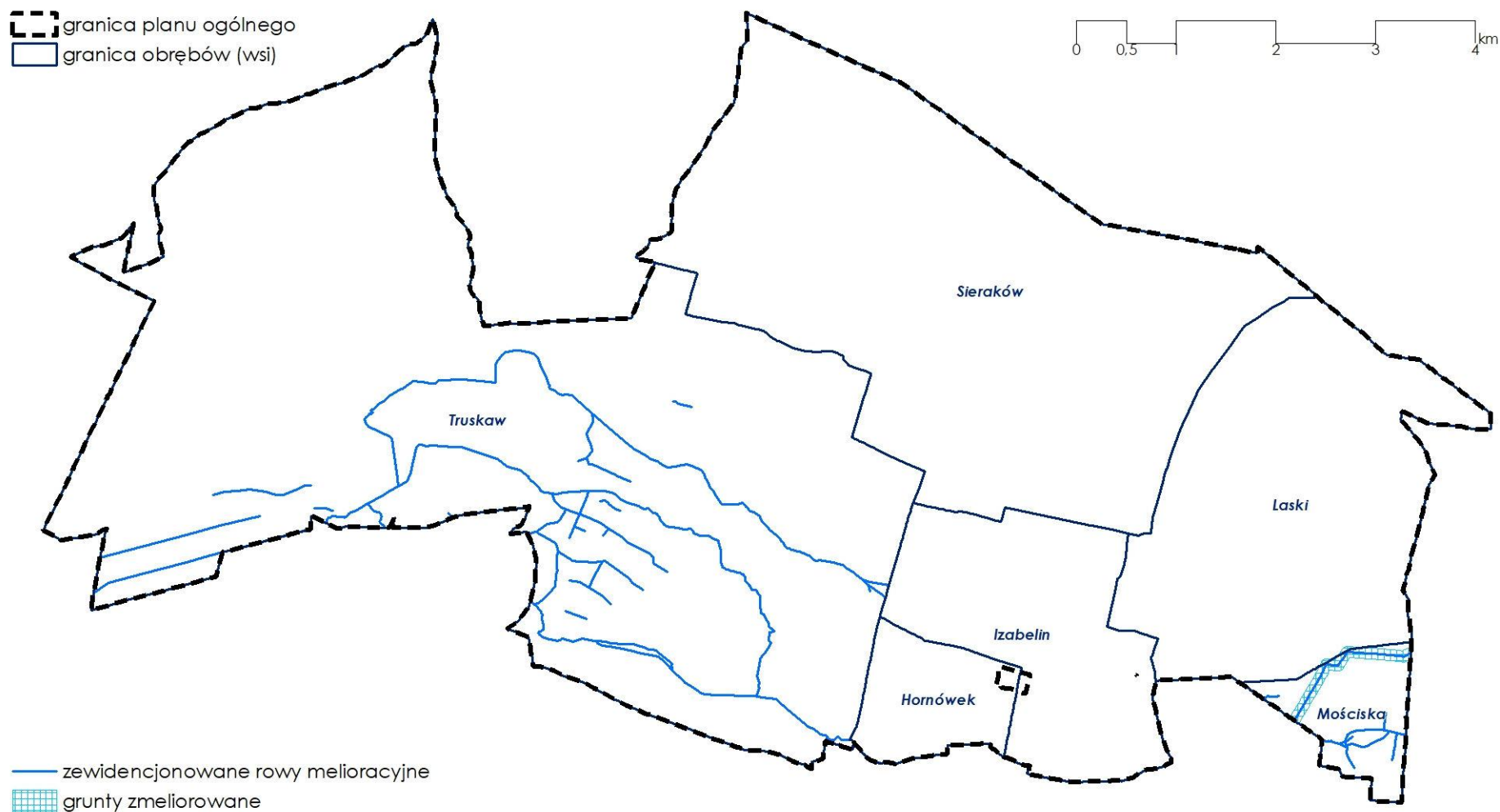
Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, grunty zmeliorowane stanowią sumę powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Grunty zmeliorowane w granicach gminy Izabelin zostały ustalone wyłącznie wzdłuż Kanału Wólczyńskiego i zajmują powierzchnię 17,35 ha.

---

<sup>16</sup> Ewidencja nie jest prowadzona w sposób zgodny (w systemie teleinformatycznym) z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165).

Ryc. 7 – Urządzenia melioracji i grunty zmeliorowane w granicach gminy



Opracowanie własne

Mając na uwadze, iż grunty zmeliorowane występują na obszarze, który od dwóch dekad sukcesywnie przekształcany jest w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, zostały one objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową jednorodziną (SJ), strefami usługowymi (SU) oraz strefą komunikacyjną (SK).

### **1.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Izabelin nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

### **1.8. Strefy ochronne ujęć wody**

Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 19 czerwca 2020 r. ustanowiona została strefa ochronna obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych składającego się ze:

- 1) studni nr 1a zlokalizowanej na działce nr ew. 1221 ob. 0025 Truskaw, wyznaczona w formie prostokąta o bokach 12 m x 44 m;
- 2) studni nr 3 zlokalizowanej na działce nr ew. 1215 ob. 0025 Truskaw, wyznaczona w formie prostokąta o bokach 15 m x 18,5 m;
- 3) studni nr 4 zlokalizowanej na działce nr ew. 1224/1 ob. 0025 Truskaw, wyznaczona w formie kwadratu o boku 10,5 m.

Wszystkie studnie wraz z ustanowionymi strefami ochronnymi zostały wyodrębnione w postaci stref infrastrukturalnych (SI).

### **1.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

W gminie Izabelin nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

### **1.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na obszarze gminy Izabelin nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

### **1.11. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

W gminie Izabelin nie zostały wyznaczone tereny górnicze i obszary górnicze.

### **1.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

W gminie Izabelin nie zostały wyznaczone obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

### **1.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>17</sup>, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

---

<sup>17</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 1292

Do zabytków nieruchomych, zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należą: krajobraz kulturowy, układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki, cmentarze, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni, miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne lub działalność wybitnych osobistości bądź instytucji.

Formami ochrony zabytków, zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunków zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Tabela 6 - Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru oraz umieszczonych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

lp.	miejsowość	obiekt	adres	datowanie	nr rejestru	data wpisu
<b>zabytki wpisane do rejestru zabytków</b>						
1	Izabelin B	Cmentarz z II wojny światowej	3 Maja	1939-45 r.	A-1572	17.05.1994
2	Laski	Cmentarz przy Zakładzie dla Niewidomych	Brzozowa	ok. 1924 r.	A-1583	21.10.1994
3	Laski	Kaplica pw. Matki Boskiej Anielskiej wraz z otoczeniem w Zakładzie dla Niewidomych	Brzozowa 75	1922-25 r.	A-1625	07.03.1997
<b>inne zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków</b>						
4	Hornówek	cmentarz parafialny	Ks. Fedorowicza	1953 r.		
5	Laski	cmentarz komunalny	Dolina Jozafata	ok. 1939 r.		
<b>inne zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków</b>						
6	Hornówek	Kościół parafialny pw. Św. Franciszka	3 Maja 83	1951-1952 r.		
7	Izabelin C	Kapliczka	Tetmajera/Siemiradzkiego	XIV-X/XX w.		
8	Laski	Kapliczka	rondo Kard. St. Wyszyńskiego	1916 r.		
9	Sieraków	Kapliczka	Gen. R. Abrahama przy pętli	koniec XIX w.		

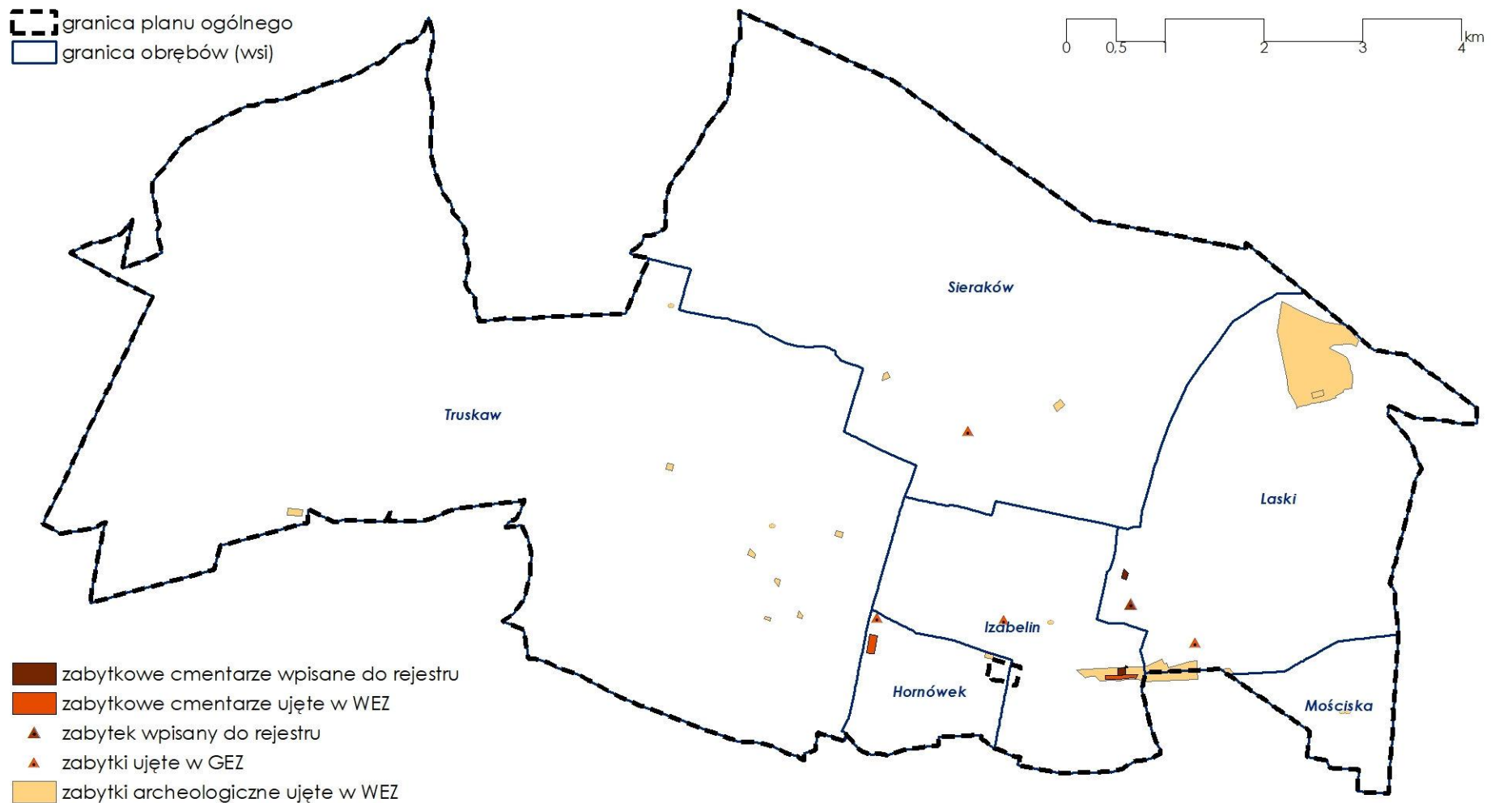
Tabela 7 - Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru oraz umieszczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

lp.	miejsowość	nr stanowiska	rodzaj stanowiska	datowanie
1	Zaborów Leśny/KPN	55-63/13	ślady osadnictwa	neolit, okres halsztacki
2	Sieraków	55-64/4		neolit
3	Sieraków	55-64/5	ślady osadnictwa	epoka brązu
4	Truskaw	55-64/6	ślady osadnictwa	neolit, wczesna epoka brązu
5	Truskaw	55-64/7	ślady osadnictwa	okres halsztacki, średniowiecze

6	Truskaw	55-64/8	ślady osadnictwa	XIII-XIV w.
7	Truskaw	55-64/9	ślady osadnictwa	neolit, wczesna epoka brązu
8	Truskaw	55-64/10	ślady osadnictwa	okres halsztacki i lateński, okres wpływów rzymskich
9	Laski	55-64/11	ślady osadnictwa	mezolit, neolit
10	Pociecha	55-64/12	ślady osadnictwa	wczesna epoka brązu
11	Izabelin	55-64/13	ślady osadnictwa	paleolit
12	Truskaw	55-64/14	osada	wczesne średniowiecze
13	Hornówek	55-64/15	skarb	okres wpływów rzymskich
14	Truskaw	55-64/16	ślady osadnictwa	wczesna epoka brązu
15	Laski	55-65/1	ślady osadnictwa	neolit
16	Mościska	55-65/8	ślady osadnictwa	okres wczesnośredniowieczny
17	Mościska	55-65/9	ślady osadnictwa	okres wczesnośredniowieczny
18	Łuże/KPN	55-65/10	obozowisko	epoka kamienna
19	Laski	55-65/13	obozowisko	paleolit, mezolit
20	Łuże/KPN	55-65/14	osada	mezolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu

Jak dotąd żadnego obiektu nie uznano za dobro kultury współczesnej.

Ryc. 8 – Zabytki w granicach gminy



Opracowanie własne

Zabytkowe cmentarze oraz kościół parafialny pw. Św. Franciszka zostały ujęte w strefach cmentarzy (SC). Kaplica pw. Matki Boskiej Anielskiej została ujęta w strefie usługowej (SU).

Zabytkowe kapliczki zostały ujęte w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub strefie zieleni i rekreacji (SN). Większość zabytków archeologicznych znalazło się w strefie otwartej (SO) lub w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Pojedyncze stanowiska archeologiczne znalazły się w strefie cmentarzy (SC) lub strefie zieleni i rekreacji (SN).

#### **1.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

W gminie Izabelin nie występują obszary pomników zagłady.

#### **1.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Decyzją Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej<sup>18</sup>, zmienionej decyzją Nr 159/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 10 listopada 2022 r.<sup>19</sup>, decyzją Nr 7/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 17 lutego 2023 r.<sup>20</sup>, decyzją Nr 68/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 czerwca 2023 r.<sup>21</sup>, decyzją Nr 109/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 10 października 2023 r.<sup>22</sup> oraz decyzją Nr 16/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 3 kwietnia 2024 r.<sup>23</sup>, na obszarze gminy Izabelin ustalono tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na:

- części działki nr ew. 1779 ob. 0001 Izabelin;
- działce nr ew. 480/4 ob. 0008 Hornówek i działce nr ew. 1782 ob. 0001 Izabelin.

Dla terenu zamkniętego wyznaczonego na działce nr ew. 480/4 ob. 0008 Hornówek i działce nr ew. 1782 ob. 0001 Izabelin ustalono<sup>24</sup> następujące strefy ochronne:

- 1) pas terenu o szerokości 20 m – obszar wyłączony z zainwestowania, w którym:
  - zakazuje się lokalizacji nowych niewojskowych obiektów budowlanych,
  - zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w tym tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury,
  - zakazuje się lokalizacji obozowisk, kempingów, ośrodków wczasowych, miejsc rekreacyjnych oraz organizowania imprez masowych, itp.,

---

<sup>18</sup> Dz. Urz. MON poz. 92

<sup>19</sup> Dz. Urz. MON poz. 185

<sup>20</sup> Dz. Urz. MON poz. 10

<sup>21</sup> Dz. Urz. MON poz. 79

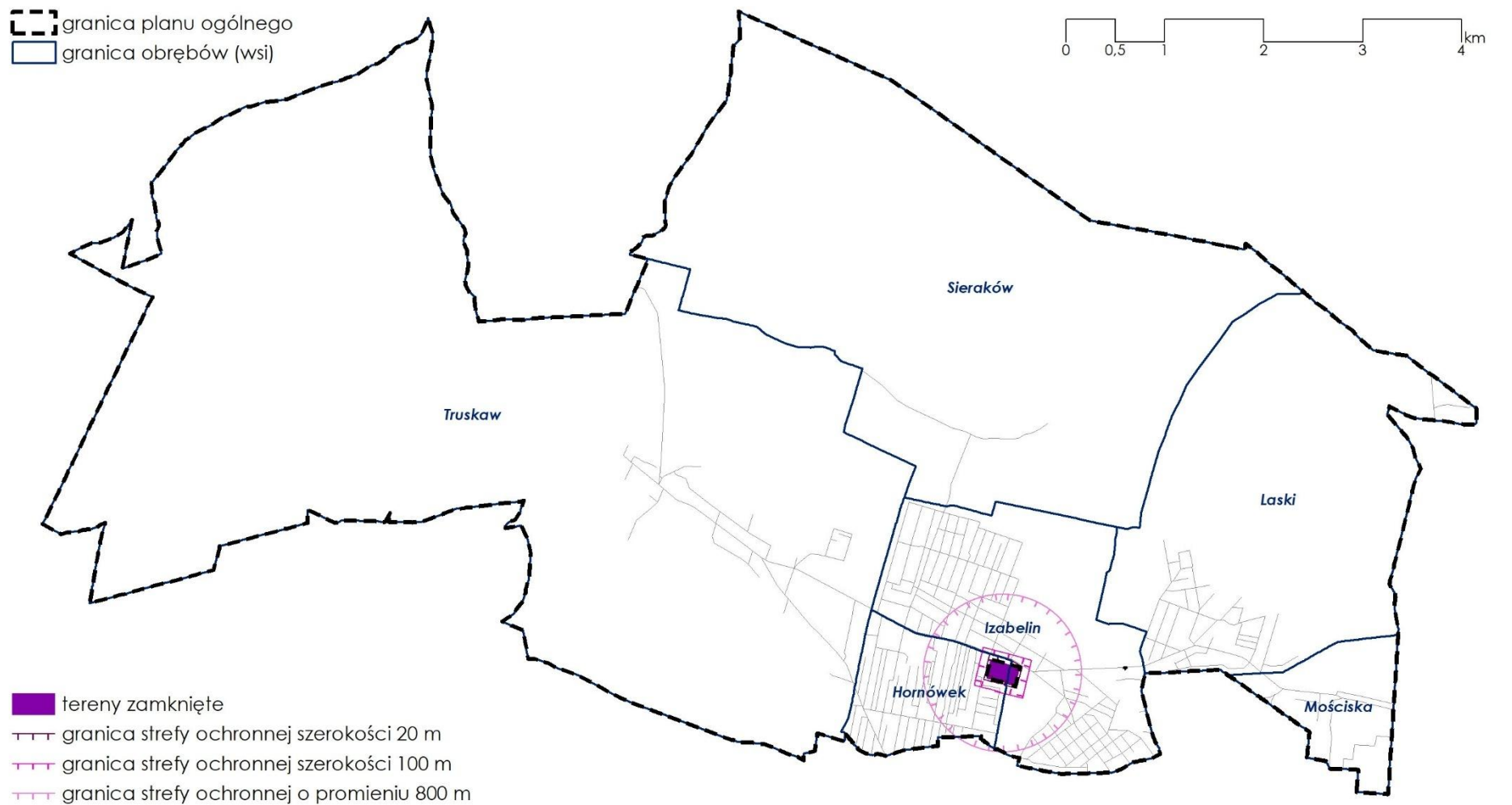
<sup>22</sup> Dz. Urz. MON poz. 124

<sup>23</sup> Dz. Urz. MON poz. 26

<sup>24</sup> W dniu 22.03.2024 r. Szef Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych zatwierdził protokół prac Komisji powołanej do rozpatrzenia wniosku w sprawie ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy K-0800 Hornówek gm. Izabelin

- dopuszcza się remont, przebudowę istniejących obiektów budowlanych, przy czym zastosowanie materiałów mogących mieć wpływ na propagację fal radiowych wymaga uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi;
- 2) pas terenu o szerokości 100 m, gdzie:
- zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, o wysokości powyżej 12 m,
  - dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyjątkiem zespołów budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
  - dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych,
  - lokalizacja/remont/przebudowa obiektów budowlanych oraz zastosowanie materiałów mogących mieć wpływ na propagację fal radiowych wymaga uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi;
- 3) strefę o promieniu 800 m – obszar ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych średniowysokich, wysokich i wysokościowych, wysokonapięciowych linii energetycznych, kominów, wież, masztów telefonii komórkowej, pracujących stacji (urządzeń) radiolokacyjnych, stacji zakłóceń o mocy w impulsie powyżej 250 kW, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości bojowe obiektu, a lokalizacja ww. obiektów w obszarze strefy wymaga uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi.

Ryc. 9 – Tereny zamknięte i ich strefy ochronne w granicach gminy



Opracowanie własne

Ustalone na terenie gminy tereny zamknięte zostały wyłączone z obszaru POG. W granicach stref ochronnych terenu zamkniętego znalazły się strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwarte (SO), które zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania. W strefach planistycznych, które umożliwiają realizację zabudowy, ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza 12 m.

### **1.16. Obszary ograniczonego użytkowania**

Na obszarze gminy Izabelin nie ustanowiono obszarów (stref) ograniczonego użytkowania OOU w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska<sup>25</sup>.

### **1.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze gminy Izabelin nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### **1.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Dla gminy Izabelin nie został wyznaczony ani obszar zdegradowany ani obszar rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji<sup>26</sup>.

### **1.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

W gminie Izabelin nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

### **1.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne**

#### **Użytki rolne**

Na obszarze gminy nie występują grunty rolne stanowiące użytki klas I-III.

#### **Grunty leśne**

Las jako najwyższy zorganizowany zespół roślinny, wraz z żyjącymi w nim zwierzętami, jest jednym z najcenniejszych zasobów przyrody gminy. Lasy zajmują powierzchnię 4988,34 ha, co kształtuje lesistość gminy na poziomie 76,4%.

Ubogie partie wydm porastają bory świeże, w których drzewostan tworzy zazwyczaj sosna z domieszką brzozy brodawkowatej. Sporadycznie, na najbardziej jałowych fragmentach wydm, zachowały się niewielkie płyty borów chrobotkowych. Największą powierzchnię na wydmach zajmują bory mieszane sosnowo-dębowe. W drzewostanie obok sosny duży udział mają dęby oraz brzoza brodawkowata. Znaczną powierzchnię zajmują na wydmach zbiorowiska borowe niewykształcone, będące w trakcie regeneracji, mające cechy pośrednie między borami świeżymi i mieszanymi.

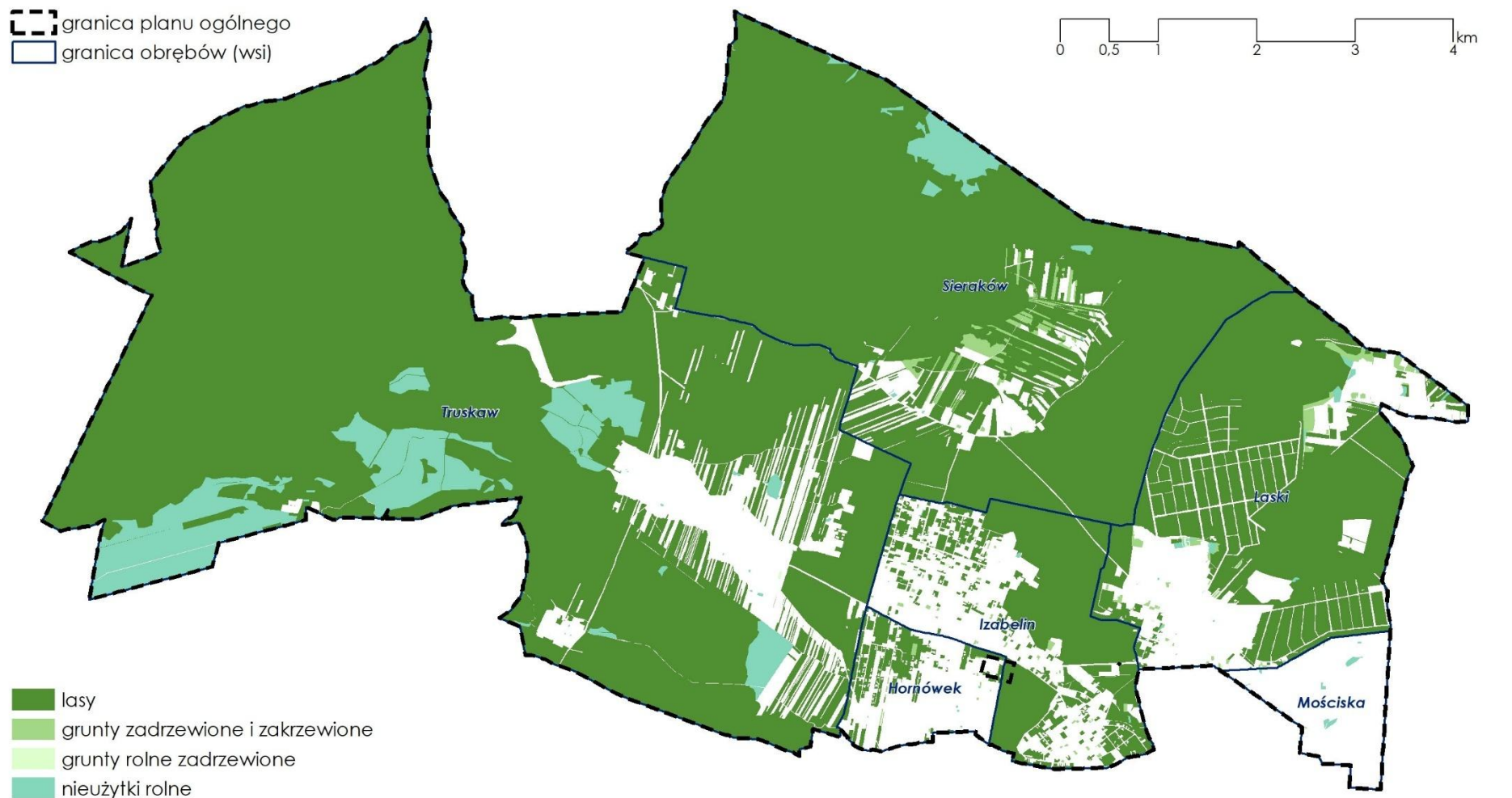
---

<sup>25</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 647

<sup>26</sup> Dz. U. z 2024 poz. 278

Wszystkie lasy w granicach KPN tworzą Leśny Kompleks Promocyjny (LPK)<sup>27</sup>, które są obszarami funkcjonalnymi o szczególnym znaczeniu społecznym, ekologicznym i edukacyjnym, obejmującymi lasy będące w zarządzie Lasów Państwowych.

Ryc. 10 - Rozkład przestrzenny lasów na obszarze gminy



Opracowanie własne na podstawie EGiB

<sup>27</sup> <https://www.bdl.lasy.gov.pl/porta1/mapy>

Wszystkie lasy położone w granicach KPN zostały objęte strefami otwartymi (SO). Lasy, które zostały objęte zgodami na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne znalazły się w strefach, gdzie możliwa jest zabudowa. Lasy położone poza granicami KPN, które nie zmieniły przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego znalazły się w strefach zieleni i rekreacji (SN). W celu umożliwienia ochrony lasów w planach miejscowych, teren lasu został ustalony w profilach funkcjonalnych (podstawowym lub dodatkowym) wszystkich wydzielonych w POG stref planistycznych.

### **1.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze gminy Izabelin nie znajdują się zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. PKN ORLEN S.A. Terminal Paliw (BP101) w Mościskach, zlokalizowany przy ul. Estrady 8, zalicza się do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Teren zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej został wyodrębniony w postaci strefy gospodarczej (SP).

### **1.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

W gminy Izabelin nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

### **1.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

#### **1.23.1. Infrastruktura społeczna**

##### **Edukacja**

2 581 mieszkańców gminy Izabelin jest w wieku potencjalnej nauki (3-24 lata) (w tym 1 254 kobiety oraz 1 327 mężczyzn)<sup>28</sup>.

Na terenie gminy w roku 2024 działały:

- w zakresie opieki nad dziećmi do lat 3:
  - gminny klub dziecięcy w Izabelinie,
  - niepubliczny żłobek w Laskach;
- w zakresie wychowania przedszkolnego:
  - gminne przedszkole w Izabelinie,
  - gminne przedszkole w Laskach,
  - przedszkole w Laskach prowadzone przez Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi,
  - niepubliczne przedszkole w Hornówku,
  - niepubliczne przedszkole w Izabelinie;
- w zakresie szkolnictwa podstawowego:

---

<sup>28</sup> Zgodnie z danymi BDL GUS na rok 2024.

- gminna szkoła podstawowa w Izabelinie (zlokalizowana w 2 budynkach w Hornówku),
- szkoła podstawowa w Laskach prowadzona przez Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi,
- szkoła podstawowa specjalna w Laskach prowadzona przez Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi;
- w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego:
  - liceum ogólnokształcące w Laskach prowadzoną przez Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi,
  - 2 technika w Laskach prowadzone przez Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi,
  - branżowa szkoła I stopnia w Laskach prowadzoną przez Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi,
  - szkoła policealna w Laskach prowadzona przez Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi.

### **Ochrona zdrowia**

Podstawową opiekę zdrowotną mieszkańcom gminy zapewniają:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Izabelin,
- Specjalistyczna Przychodnia Lekarska Internistyczno-Pediatryczna „Juniperus”,
- Zakład Leczniczo-Rehabilitacyjny Towarzystwa Opieki Nad Ociemniałymi,
- Niepubliczny Zakład Opiekuńczo-Leczniczy „Ulgas”,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Lecznica Chorób Kobięcych i Położnictwa Ewy Szulc,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „REHABILITACJA IZABELIN”,
- „3.M.B.” s.c. J. W. Białas Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Laboratorium Analiz Lekarskich.

Dodatkowo na terenie gminy działają trzy gabinety pediatryczne, dwa gabinety internistyczne oraz cztery gabinety stomatologiczne. W gminie funkcjonują cztery apteki.

### **Pomoc społeczna**

W gminie działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej stanowiący jednostkę organizacyjną gminy. W 2024 r. wsparciem objętych zostało 131 osób z około 83 rodzin z terenu gminy. Ośrodek realizował następujących programów i projektów:

- Rządowy Program „Posiłek w szkole i w domu”;
- Rządowy Program „Asystent Osobisty Osoby z Niepełnosprawnością”;
- Rządowy Program „Karta Dużej Rodziny”;
- Program Ministerstwa Rodziny i Polityki Społecznej „Opieka wytchnieniowa – edycja 2024”;
- Projekt „Dla Ciebie, dla mnie, dla nas – rozwój usług społecznych na Mazowszu”;
- Gminny Program usług teleopiekuńczych dla mieszkańców powyżej 60. roku życia;
- Gminny Projekt „Zwiększenie samodzielności seniorów w miejscu ich zamieszkania (RWS)”.

Gmina prowadzi Dzienny Dom Seniora+, który w 2024 r. opieką objął 20 osób oferując zajęcia i aktywności z uwzględnieniem potrzeb, ograniczeń, kondycji psychicznej i fizycznej, wieku, możliwości i predyspozycji uczestników.

Gminna stołówka w Izabelinie w 2024 r. dostarcza posiłki do Dziennego Domu Seniora+, Klubu Dziecięcego oraz mieszkańców gminy objętych opieką Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

### **Bezpieczeństwo**

Komisariat Policji mieści się w Hornówku. Na terenie gminy działają dwie jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej – w Izabelinie i Laskach.

### **Kultura**

W gminie działa Centrum Kultury Izabelin, które oprócz organizacji dużych imprez, koncertów, spotkań, wydarzeń tanecznych, pokazów filmowych czy spektakli teatralnych, na co dzień organizuje szeroką gamę zajęć cyklicznych, m.in. z ceramiki, malarstwa, szycia, tańca. W 2024 r. we wszystkich wydarzeniach organizowanych przez CKI brało udział około 17 300 osób. Tygodniowo z zajęć stałych korzystało średnio 465 osób.

Centrum Kultury jest również siedzibą Uniwersytetu Trzeciego Wieku, który organizuje i przygotowuje zajęcia i spotkania kierowane do mieszkańców gminy w wieku powyżej 60 lat. W 2024 r. UTW liczył 94 członków i cały czas prowadzi nabór.

Raz w miesiącu CKI wydaje bezpłatne czasopismo dotyczące życia mieszkańców gminy Izabelin – „Listy do sąsiada”, dystrybuowane w 29 miejscach w gminie. Miesięcznik wydawany jest w nakładzie 1500 egzemplarzy.

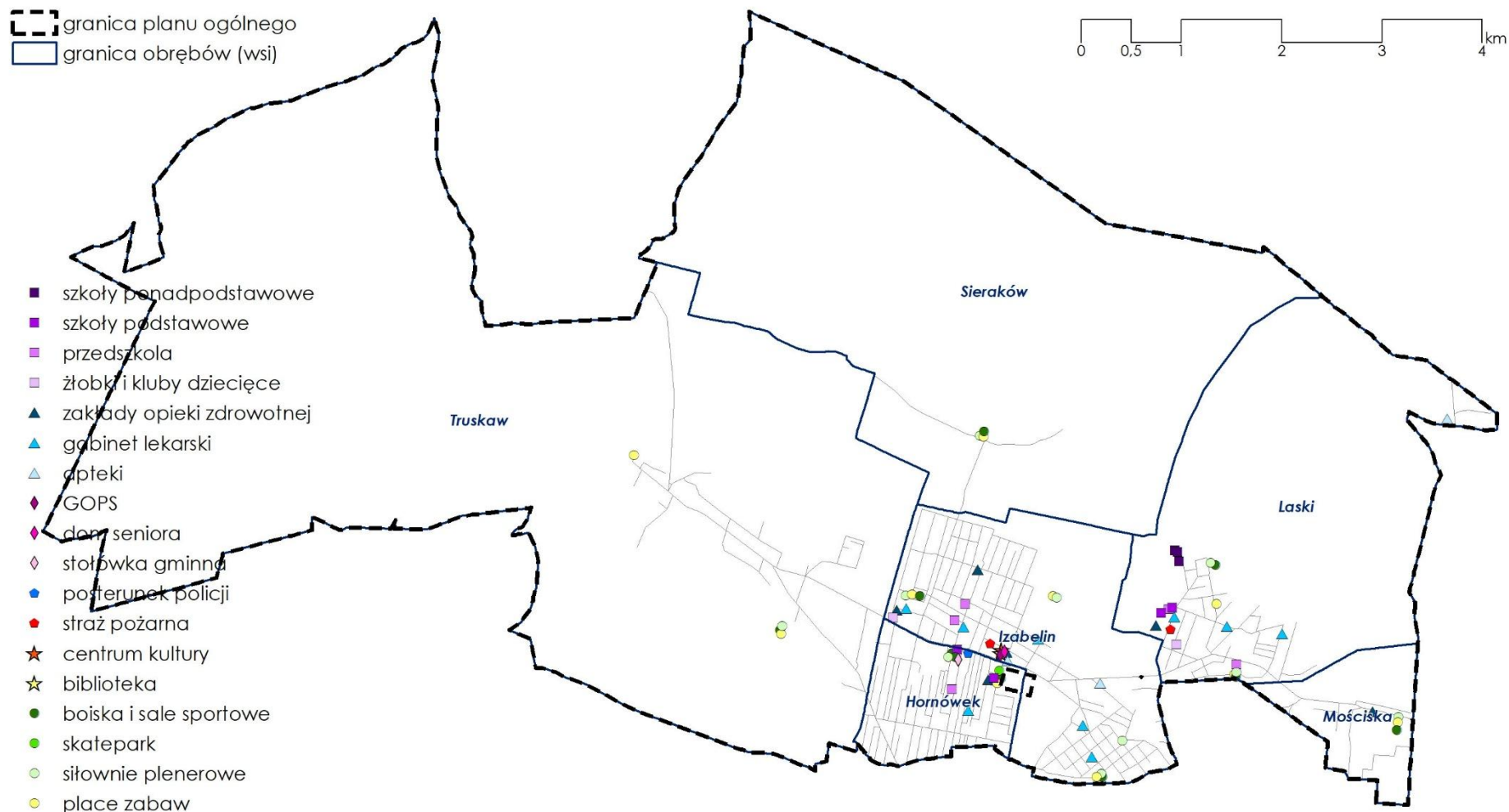
Gminna Biblioteka Publiczna ma księgozbiór liczący 27 375 wolumenów. Katalog biblioteki jest dostępny on-line. Oprócz gromadzenia i udostępniania swych zbiorów, biblioteka organizuje spotkania czytelnicze oraz podejmuje działania mające na celu promocję czytelnictwa. W 2024 r. z biblioteki skorzystało 12 330 osób i wypożyczono ponad 20 410 książek.

### **Sport i rekreacja**

Zadania gminy w zakresie sportu i rekreacji realizowane są przez gminną spółkę Ryś Izabelin, która zarządza:

- kompleksem sportowym w Laskach - 2 boiska naturalne, boisko Orlik i budynek zaplecza sportowego;
- salami sportowymi przy szkole podstawowej przy ul. 3 Maja – duża sala gimnastyczna, mała sala gimnastyczna, sala z lustrami;
- salą gimnastyczną przy szkole podstawowej przy ul. Wojska Polskiego;
- zespołem boisk przy szkole podstawowej przy ul. 3 Maja – boisko do piłki ręcznej/nożnej, siatkówki, boisko wielofunkcyjne (lodowisko/koszykówka/tenis ziemny), bieżnia tartanowa, skocznia w dal, tor do gry w bulle;
- 9 boiskami do piłki nożnej, koszykówki, siatkówki i siatkówki plażowej zlokalizowanymi w 7 sołectwach;
- 10 placami zabaw;
- 9 siłowniami plenerowymi;
- polaną rekreacyjną z 3 wybiegami dla psów;
- skateparkiem.

Ryc. 11 - Obiekty infrastruktury społecznej w granicach gminy



Opracowanie własne

Obiekty infrastruktury społecznej, realizowane i finansowane z budżetu gminy, znalazły się w strefach usługowych (SU) lub strefach zieleni i rekreacji (SN). Pozostałe obiekty infrastruktury społecznej znalazły się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ).

### 1.23.2. Infrastruktura transportowa

#### Układ drogowy

Łączna długość dróg istniejących w granicach gminy Izabelin wynosi około 96 km. Układ tworzy jedna droga wojewódzka (898) i pięć dróg powiatowych (4126W, 4128W, 4130W, 4136W, 4139W). Resztę obsługi zapewniają drogi gminne o łącznej długości 83 km. Ze względu na otoczenie KPN gmina praktycznie nie ma ruchu tranzytowego, a co za tym idzie nie ma uciążliwości jakie się z tym wiążą.

Ruch drogowy na terenie gminy kanalizuje się w kierunku Warszawy i koncentruje się na ul. 3 Maja, która łączy wszystkie jednostki przestrzenne (miejscowości), z wyjątkiem Sierakowa, oraz wyprowadza cały ruch do miasta stołecznego. Fakt ten sprawia, iż ul. 3 Maja jest w rzeczywistości główną osią komunikacyjną gminy, a najważniejszym punktem trasy jest skrzyżowania ulic 3 Maja i Estrady, gdzie przecinają się drogi o znaczeniu lokalnym umożliwiające dotarcie do układu drogowego ponadlokalnego – drogi krajowej S7 oraz drogi wojewódzkiej prowadzącej z Warszawy w kierunku Ożarowa.

Od blisko 20 lat planowana jest na terenie gminy budowa fragmentu drogi krajowej S7 stanowiącej alternatywny wyjazd z Warszawy w kierunku Gdańska. W 2021 r. wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji tej inwestycji, a obecnie prowadzone są zaawansowane prace projektowe.

Tabela 8 - Długość układu drogowego

	zarządca	stan	długość (km)	udział
1	krajowa	projektowana	0,73	1%
2	wojewódzka	istniejąca	1,30	1%
3	powiatowe	istniejące	11,94	10%
4	gminne	istniejące	83,23	72%
5	gminne	projektowane	17,62	15%
6	razem		114,82	100%
7	w tym projektowane		18,34	16%

#### Komunikacja zbiorowa

Komunikacja zbiorowa na terenie gminy Izabelin realizowana jest przez:

- Związek Powiatowo-Gminny GPA w postaci dwóch linii autobusowych,
- Zarząd Transportu Miejskiego w postaci jednej linii autobusowej.

Ryc. 12 – Infrastruktura transportowa w granicach gminy



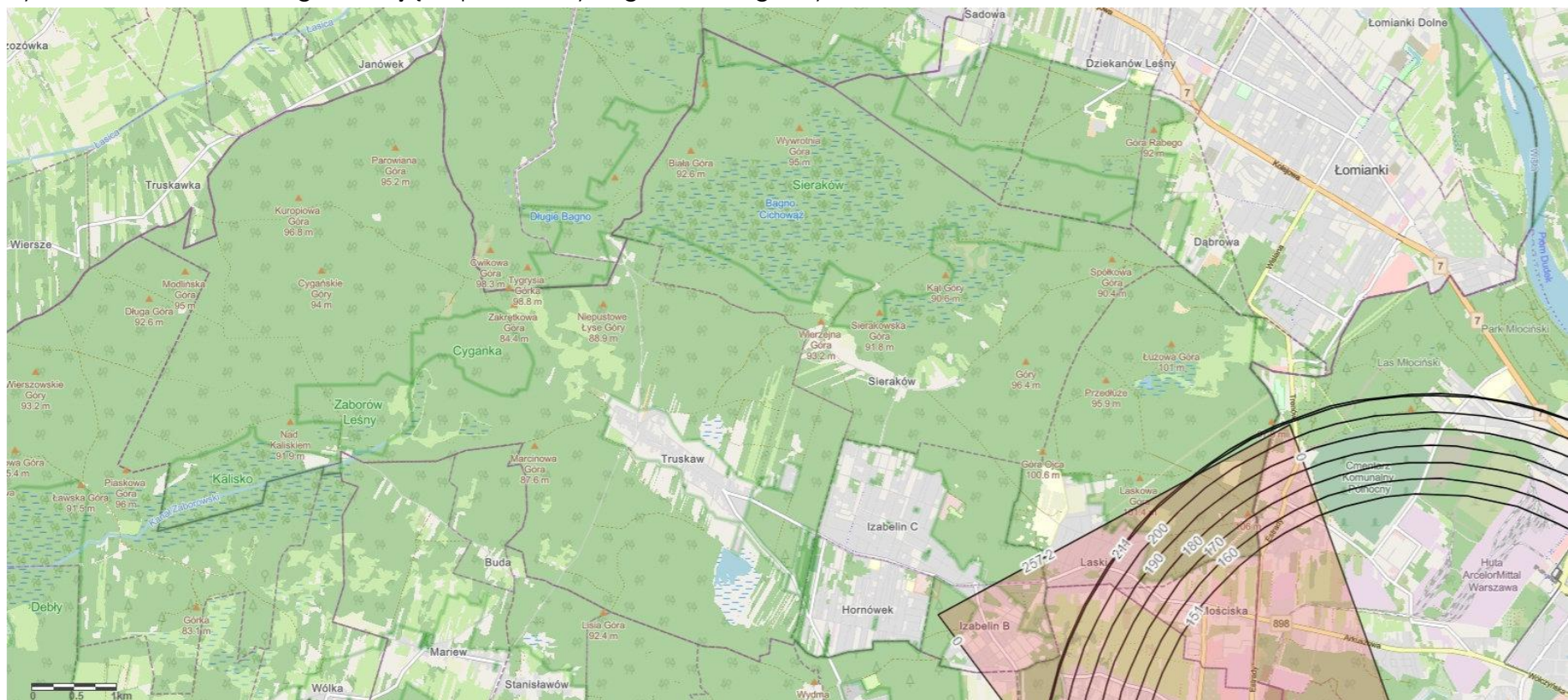
Opracowanie własne

Istniejące pasy drogowe drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych nr 4126W, 4128W, 4130W, 4136W (którym przypisano klasę zbiorczą) zostały objęte strefami komunikacyjnymi (SK). Strefą komunikacyjną (SK) objęto również rezerwę terenową pod projektowaną drogę krajową S7 oraz projektowaną gminną drogę zbiorczą w Mościskach.

## Lotniska

Z uwagi na istnienie dwóch lotnisk na terenie m. st. Warszawa część obszaru gminy Izabelin znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina<sup>29</sup> oraz powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa-Babice. Zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze<sup>30</sup> obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody wskazanych w zatwierdzonym planie generalnym, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie.

Ryc. 13 – Powierzchnie ograniczające przeszkody w granicach gminy



<https://caa-pl.maps.arcgis.com/apps/Viewer/index.html?appid=8d1080b126bd43918e7dea4569d8b574>

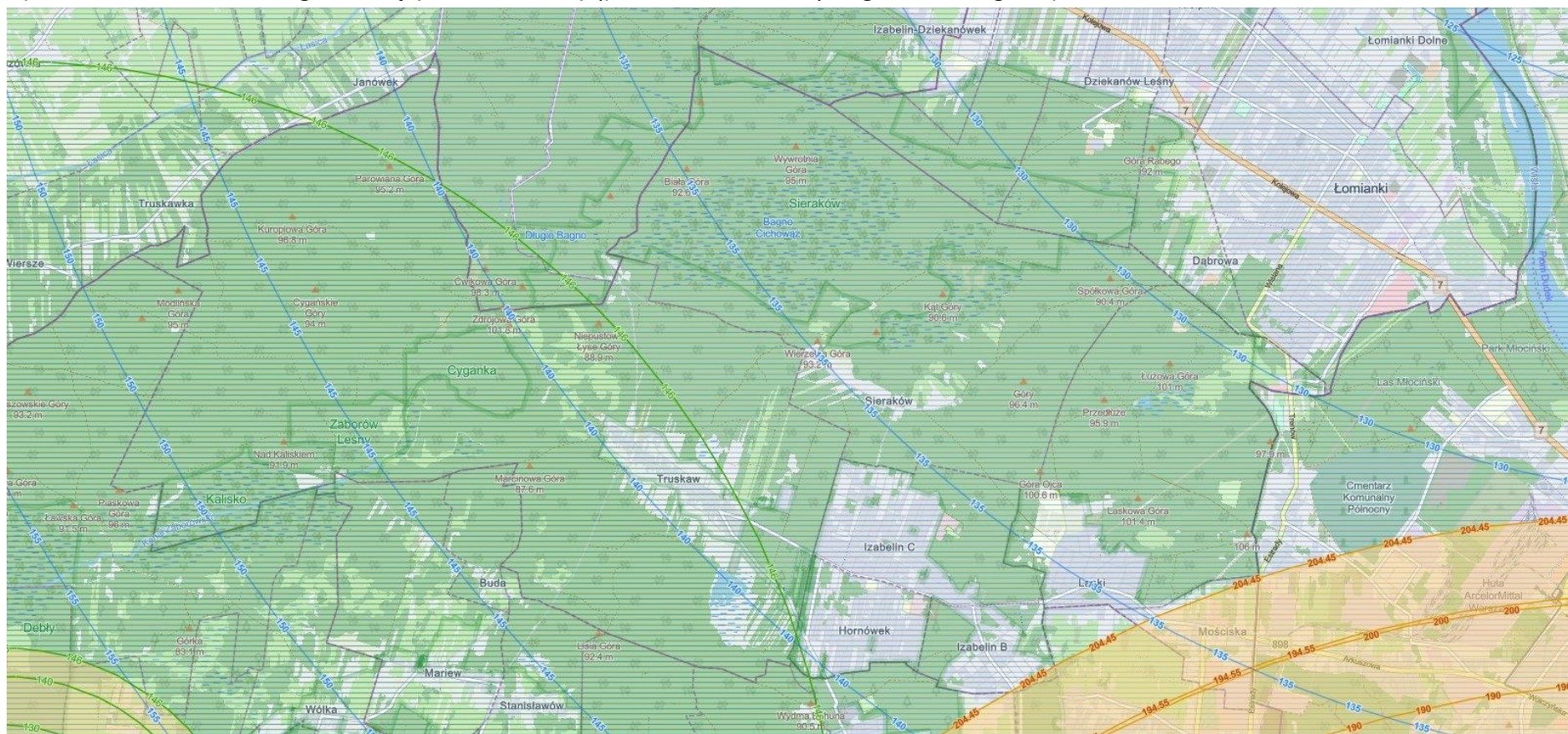
<sup>29</sup> Zgodnie z Planem Generalnym Lotniska Chopina w Warszawie na lata 2021–2040 zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r.

<sup>30</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 1431

Dodatkowo obszar gminy znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych.

Zgodnie z § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie lotniczych urządzeń naziemnych u powierzchni ograniczających zabudowę<sup>31</sup> nowe nieruchomości lub ruchome obiekty planowane na obszarze powierzchni ograniczających zabudowę nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie.

Ryc. 14 – Powierzchnie ograniczające zabudowę (powierzchnie BRA) w granicach gminy



[https://experience.arcgis.com/experience/c7666add003e45669dd804b825bf3cf3/#data\\_s=id%3AdataSource\\_1-19817a05188-layer-28%3A22](https://experience.arcgis.com/experience/c7666add003e45669dd804b825bf3cf3/#data_s=id%3AdataSource_1-19817a05188-layer-28%3A22)

<sup>31</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1181 ze zm.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina i lotniska Warszawa-Babice oraz wyznaczonych powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych uwzględniono ustalając maksymalną wysokość zabudowy w strefach umożliwiających realizację zabudowy.

### **1.23.3. Infrastruktura techniczna**

#### **Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie większości ludności gminy w wodę za pośrednictwem sieci wodociągowej odbywa się ze stacji uzdatniania wody „Hornówek”, zasilanej wodą z trzech studni zlokalizowanych w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.

Część wsi Mościska, w rejonie ul. Estrady, obsługiwana jest z sieci wodociągowej miasta stołecznego Warszawy, a część wsi Laski (w rejonie ul. Trenów) z sieci wodociągowej gminy Łomianki.

Na koniec 2024 r. łączna długość sieci wodociągowej wynosiła 94,9 km. Do sieci podłączonych było 3 248 budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, a z sieci wodociągowej korzystało 9 144 mieszkańców gminy.

Średnie roczne zużycie wody na mieszkańca w 2024 r. wynosiło 37,6 m<sup>3</sup>.

#### **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Aglomeracja Izabelin, obejmująca miejscowości Truskaw, Hornówek, Izabelin, Sieraków i Laski, obsługiwana jest przez Oczyszczalnię Ścieków „Mokre Łąki”, która jest oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną z podwyższonym stopniem usuwania związków biogenych o przepustowości 2200 m<sup>3</sup>/d. Oczyszczone ścieki kierowane są na obszar parku narodowego, przez co niezbędne jest przestrzeganie jednych z najbardziej rygorystycznych norm w Unii Europejskiej.

Na koniec 2024 r. łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosiła 104,9 km. Sieć kanalizacyjna obejmuje tereny zabudowane wsi Truskaw, Hornówek, Izabelin, Sieraków, Laski i Mościska. Sieć oparta jest na kanałach grawitacyjnych i tłocznych.

W 2024 r. do kanalizacji sanitarnej podłączonych było 3 388 budynków mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego. Z kanalizacji sanitarnej korzystało 8 295 mieszkańców gminy, co daje skanalizowanie na poziomie 77,4% wszystkich mieszkańców gminy.

#### **Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną**

Gmina zasilana jest w energię elektryczną z ogólnokrajowej sieci energetycznej liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV zasilanymi z Głównego Punktu Zasilania Babice, leżącego poza obszarem gminy. Obsługa odbiorców zlokalizowanych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o 69 stacji transformatorowych SN/0,4 kV.

Przez obszar gminy przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne najwyższych napięć:

- dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew, Miłosna-Mościska;
- jednotorowy odcinek linii 400 kV relacji Miłosna-Mościska;
- jednotorowy odcinek linii 400 kV relacji Mościska-Ołtarzew;
- jednotorowy odcinek linii 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew;
- dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew, Miłosna-Ołtarzew;
- jednotorowa linia 220 kV relacji Miłosna-Praga,

a także dwie dystrybucyjne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV.

Dla linii obowiązują pasy technologiczne o szerokości:

- dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew, Miłosna-Mościska - 60 m (po 30 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- jednorodowy odcinek linii 400 kV relacji Miłosna-Mościska - 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- jednorodowy odcinek linii 400 kV relacji Mościska-Ołtarzew - 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- jednorodowy odcinek linii 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew - 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew, Miłosna-Ołtarzew - 60 m (po 30 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- jednorodowa linia 220 KV relacji Miłosna-Praga – 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

Działający na terenie gminy system zaopatrzenia w energię elektryczną dostosowany jest zarówno do istniejącego zapotrzebowania, jak również do zagospodarowania terenu.

### **Gazownictwo**

Cały obszar gminy jest zgazyfikowany, a długość sieci wynosi 93,8 km. 3 518 budynków (mieszkalnych i niemieszkalnych) posiada przyłącza gazowe. 89,2% mieszkańców gminy korzystało z sieci gazowej.

Źródłem zasilania w gaz sieci średnioprężnych jest stacja redukcyjno-pomiarowa SRP I Arkuszowa, zlokalizowana poza granicami gminy.

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska, stanowiący zachodnią część „warszawskiego pierścienia gazowego”.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia należy zachować strefę kontrolowaną szerokości 8 m (po 4 m od osi gazociągu w obie strony).

Istniejący na terenie gminy system gazowniczy posiada przepustowość zapewniającą potrzeby odbiorców w zakresie potrzeb komunalno-bytowych i ewentualnie grzewczych.

### **Ciepłownictwo**

Na obszarze gminy nie ma scentralizowanego systemu dostaw ciepła i nie jest planowana jego budowa. Sposób zagospodarowania oraz charakter zabudowy gminy predysponują ją do stosowania indywidualnego sposobu ogrzewania obiektów. Całość zabudowy ogrzewana jest z indywidualnych instalacji wykorzystujących gaz ziemny, węgiel, energię elektryczną, biomasę, olej opałowy i OZE.

### **Transport i magazynowanie paliw płynnych**

Przez obszar gminy przebiega rurociąg naftowy DN 250 relacji Płock - Mościska – Emilianów. Rurociągiem transportowane są paliwa płynne do terminalu paliw w Mościskach (ok. 2,1 mln m<sup>3</sup> rocznie) oraz bazy paliw w Emilianowie (ok. 1,5 mln m<sup>3</sup> rocznie).

Dla rurociągu naftowego należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 12 m (po 6 m od osi rurociągu w obie strony).

Przy ul. Estrady 8 w Mościskach zlokalizowany jest terminal paliw należący do PKN ORLEN S.A. Do głównej działalności terminali należy:

- przyjmowanie paliw – benzyn silnikowych (bezołowiowych i bazowych) oraz oleju napędowego;
- przyjmowanie dostaw dodatków uszlachetniających do paliw;

- przyjmowanie dostaw estrów metylowych;
- przyjmowanie dostaw alkoholu etylowego;
- magazynowanie paliw;
- komponowanie olejów napędowych, benzyn bezołowiowych i uszlachetnionych paliw silikonowych;
- dystrybucja paliw do autocystern.

### **Telekomunikacja i łączność elektroniczna**

Na obszarze gminy postawiono dziesięć stacji bazowych telefonii komórkowej – trzy w Mościskach, po dwie w Truskawiu i Hornówku oraz po jednej w Izabelinie B, Izabelinie C i Laskach.

Realizując założenia Europejskiej Agendy Cyfrowej, Polska przyjęła Narodowy Plan Szerokopasmowy, którego celem jest m.in. zapewnienie ultraszybkiego dostępu do internetu, wszystkim gospodarstwom domowym w kraju. W ramach projektu oznaczonego numerem FERC.01.01-IP.01-0021/23-00, koncentrującego się na obszarze 5.14.32.00, obejmującym znaczną część powiatu warszawskiego zachodniego, firma Skynet Sp. z o.o. zrealizuje nowoczesną infrastrukturę światłowodową, która ma na celu zlikwidowanie tzw. „białych plam” na mapie dostępu do szybkiego internetu.

Wzdłuż rurociągu naftowego zrealizowana jest linia światłowodowa, należąca do PERN S.A., zapewniająca bezpieczeństwo działania rurociągu oraz ciągłości dostaw paliw.

### **Gospodarka odpadami**

W myśl obowiązującej ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach<sup>32</sup>, gmina ma za zadanie zapewnić odbieranie i właściwe - ekologicznie bezpieczne, zagospodarowanie wszystkich odpadów komunalnych powstających na jej terenie. Obowiązkiem gminy jest zorganizowanie i nadzorowanie sprawnego systemu selektywnej zbiórki odpadów, które powinny zostać poddane odzyskowi lub recyklingowi.

Odpady komunalne z obszaru gminy kierowane są do instalacji mechaniczno-biologicznego przetwarzania (MBP) niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych i wydzielenie z niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych frakcji nadających się w całości lub w części do odzysku, która jest instalacją komunalną (IK), zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Wólczyńskiej 249 i zarządzanej przez BYŚ Wojciech Byśkiniewicz. Przedmiotowa instalacja została umieszczona na liście funkcjonujących na terenie województwa mazowieckiego instalacji komunalnych.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (GPSZOK) zlokalizowany w Truskawiu przy ul. Mokre Łąki 6. Na terenie GPSZOK zrealizowany został budynek mieszczący kawiarenkę naprawczą oraz salę edukacyjną, gdzie organizowane są różnorodne warsztaty.

W 2023 r. gmina przystąpiła do pilotażowego programu „Bioodpady komunalne posegregowane i poddawane recyklingowi u źródła w Polsce” prowadzonego przez Ministerstwo Klimatu, NFOŚiGW oraz Instytut Ochrony Środowiska – Państwowy Instytut Badawczy.

---

<sup>32</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 733

W 2024 r. 783 gospodarstwa domowe (2 357 osób) posiadało własne kompostowniki i zagospodarowywało bioodpady u źródła, czyli w miejscu ich powstawania.

Tereny gminnej oczyszczalni ścieków oraz stacji uzdatniania wody, a także studnie ujęcia wód podziemnych (w granicach ustanowionych stref ochrony bezpośredniej) zostały wyodrębnione w postaci stref infrastrukturalnych (SI). Teren GPSZOK został wyodrębniony w postaci strefy usługowej (SU), z uwagi na realizowany na terenie szeroki zakres funkcji.

Przebiegające przez obszar gminy: napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć, gazociąg wysokiego ciśnienia oraz rurociąg naftowy nie wymagałyby wyodrębnienia jako strefa infrastrukturalna.

### **Urządzenia wytwarzające energię z OZE**

Jak do tej pory na obszarze gminy Izabelin nie zostały realizowane żadne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, które nie służą wyłącznie potrzebom własnym właścicieli.

Mając na uwadze, iż strefami otwartymi (SO) objęte są tereny położone w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w profilu funkcjonalnym dodatkowym stref otwartych (SO) nie dopuszczono terenów umożliwiających realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

### **Cmentarze**

Potrzeby gminy w zakresie chowania zmarłych zapewniają:

- cmentarz parafialny w Hornówku,
- cmentarz komunalny w Izabelinie B.

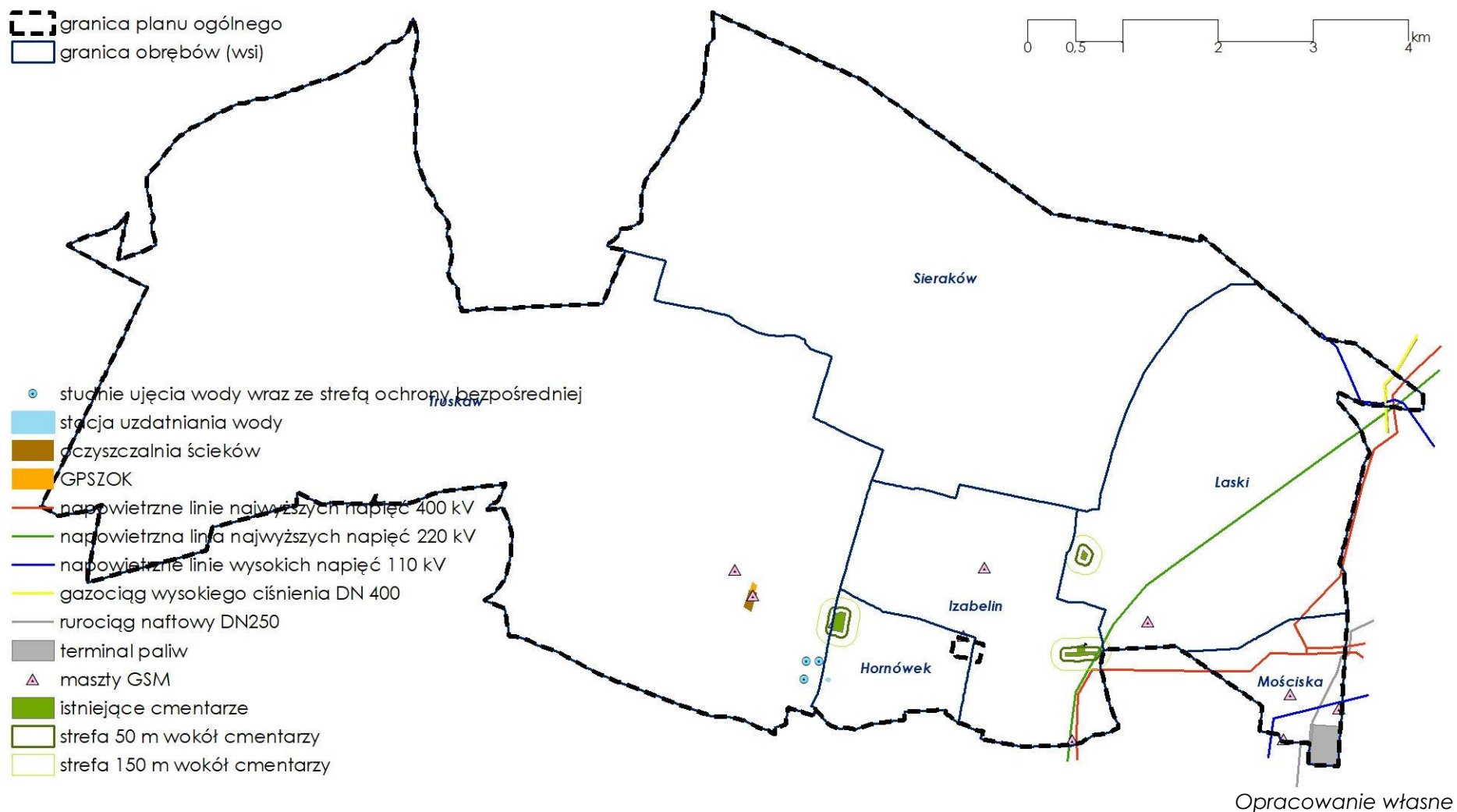
Obydwa cmentarze posiadają jeszcze spore rezerwy terenowe, więc nie zachodzi konieczność wyznaczenia nowej lokalizacji pod cmentarz.

Na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Laskach zlokalizowany jest cmentarz, który jest miejscem spoczynku sióstr zakonnych oraz osób świeckich związanych z działalnością Towarzystwa (pracowników, wychowanków, osób zasłużonych). Pomimo trzykrotnego powiększenia nekropolia jest wypełniona niemalże w 100% i wymaga powiększenia, o co wnioskował Zarząd Towarzystwa.

Na terenie gminy zlokalizowany jest również nieczynny zabytkowy cmentarz wojenny.

Wszystkie cmentarze zostały wyodrębnione w postaci strefy cmentarza (SC), przy czym dla cmentarza zlokalizowanego na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Laskach zarezerwowano teren na powiększenie.

Ryc. 15 - Systemy infrastruktury technicznej



## 1.24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyty krajobrazowe województwa mazowieckiego zostały przyjęte uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie.

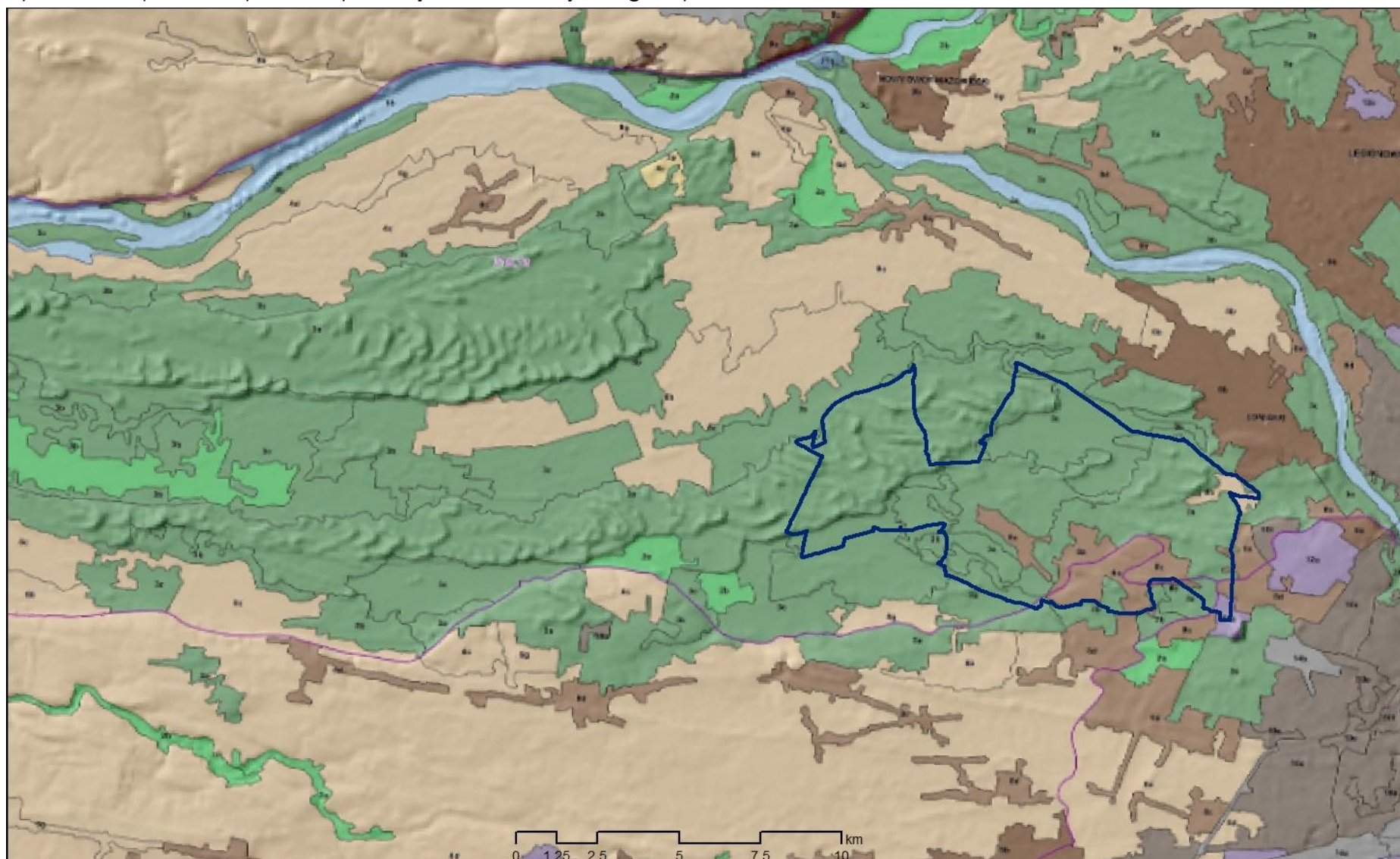
Krajobraz gminy Izabelin ze względu na regiony historyczno-kulturowe zaliczony został do dwóch regionów: Dolina Środkowej Wisty z Puszcą Kampinoską o kodzie II.A.12 oraz Aglomeracja Warszawy o kodzie II.A.15. Geobotanicznie jest to południowy skraj Krainy Północnomazowiecko-Kurpiowskiej na granicy z Krainą Południowomazowiecko-Podlaską.

Audyty krajobrazowe na obszarze gminy Izabelin wyróżniły 25 jednostek krajobrazowych w podziale na 5 typów krajobrazów oraz 9 podtypów. 15 jednostek ze względu na rzeźbę zaliczono do krajobrazów dolin natomiast pozostałych 10 określono jako krajobrazy równinne. Bilans audytu krajobrazowego przedstawia Tabela 9.

Tabela 9 - Krajobrazy gminy Izabelin i relacje między nimi

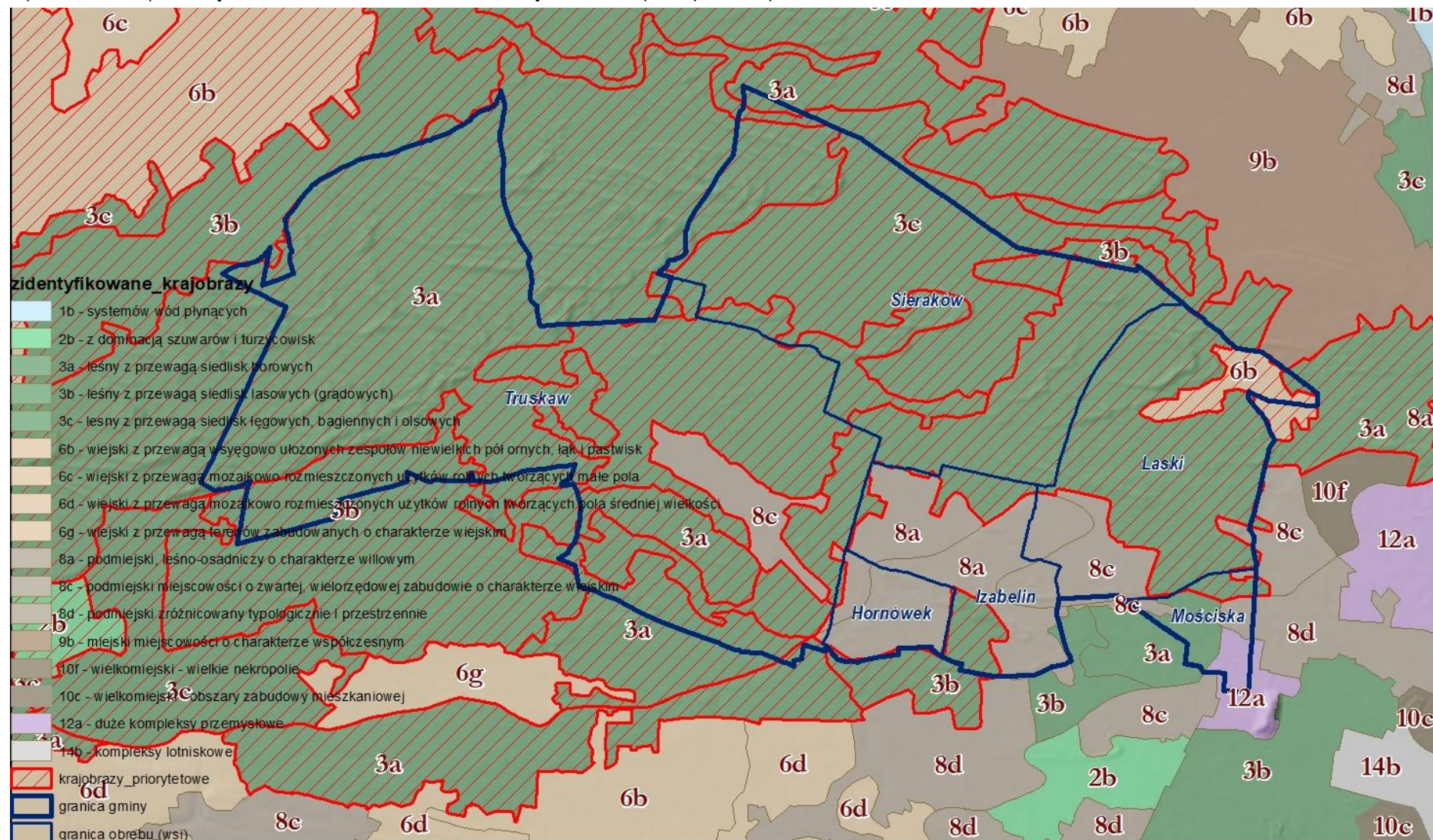
lp.	krajobrazy zidentyfikowane w gminie Izabelin		liczba	powierzchnia		
	typ	podtyp, kod		ha	udział	udział
1	3. leśne	3a - z przewagą siedlisk borowych	7	3318,8	51,1%	84,7%
2		3b - z przewagą siedlisk lasowych	5	1345,7	20,7%	
3		3c - z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	1	836,4	12,9%	
4	6. wiejskie	6b - z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	1	82,6	1,3%	1,3%
5	8. podmiejskie i osadnicze	8a - leśno-osadnicze o charakterze willowym	2	537,8	8,3%	13,5%
6		8c - miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	5	320,9	4,9%	
7		8d - zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	2	20,0	0,3%	
8	9. miejskie	9b - miejscowości o charakterze współczesnym	1	0,9	0,0%	
9	12. przemysłowe i energetyczne	12a - duże kompleksy przemysłowe	1	31,3	0,5%	0,5%
10		razem	25	6494,3	100,0%	100,0%

Ryc. 16 – Mapa zidentyfikowanych krajobrazów w rejonie gminy Izabelin



<https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

Ryc. 17 – Mapa krajobrazów z zaznaczeniem krajobrazów priorytetowych



Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych pobranych z <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

Na obszarze gminy Izabelin w wyniku audytu zidentyfikowano 12 krajobrazów priorytetowych, które zajmują 85% jej powierzchni - Tabela 10. Połowa z nich występuje w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Dla wszystkich krajobrazów priorytetowych określone zostały rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów - Tabela 11.

Tabela 10 - Wyróżnione krajobrazy priorytetowe

lp.	krajobrazy priorytetowe		liczba	powierzchnia [ha]	udział	
	typ	podtyp			priorytetowe	ogółem
1	3. Leśne	Z przewagą siedlisk borowych	6	3264,30	59%	50%
2		Z przewagą siedlisk lasowych	4	1343,35	24%	21%
3		Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	1	837,10	15%	13%
4	6. Wiejskie	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	1	82,66	1%	1%
<b>5</b>	<b>priorytetowe</b>	<b>razem krajobrazy priorytetowe</b>	<b>12</b>	<b>5527,41</b>	<b>100%</b>	<b>85%</b>
6	wszystkie	razem gmina	25	6494,33		100%

Tabela 11 - Rekomendacje i wnioski audytu krajobrazowego

lp.	rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	14-318.72-	14-318.72-	14-318.73-	14-318.73-	14-318.73-	14-318.73-	14-318.73-	14-318.73-	14-318.73-	14-318.73-	14-318.73-
1	Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne											
2	Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej											
3	Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych											
4	Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"											
5	Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji											



Co do zasady krajobrazy priorytetowe zostały objęte strefami otwartymi (SO) z wyjątkiem terenów zabudowanych oraz terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Strefy planistyczne związane z utrzymaniem i rozwojem zabudowy zostały wyznaczone w POG wyłącznie na obszarach z istniejącą zabudową oraz terenach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP. Wszystkim wydzielonym w POG strefom planistycznym została przypisana funkcja teren lasu jako profil funkcjonalny podstawowy lub dodatkowy.

### 1.25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne podstawowe<sup>33</sup>, składające się z części tekstowej oraz załącznika graficznego obrazującego odniesienia przestrzenne warunków fizjograficznych.

Warunki fizjograficzne obszaru gminy zostały podzielone na następujące strefy o różnych predyspozycjach przyrodniczych i geotechnicznych dla funkcji i sposobu zagospodarowania przestrzennego terenu:

- obszar o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków;
- obszar występowania w podłożu piasków gliniastych mocnych oraz glin;
- **obszar 1 (KPN)** – obszar o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla pełnienia funkcji przyrodniczych<sup>34</sup> – oznaczony na mapie jako **1**;
- **obszar 2 (KPN)** – obszar o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla łączenia funkcji przyrodniczych z możliwością ściśle ograniczonego inwestowania (tj. zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi w zakresie funkcji, gabarytów, powierzchni biologicznie czynnych oraz innych elementów mających wpływ na środowisko przyrodnicze)<sup>35</sup> – oznaczony na mapie jako **2**;
- **obszar 3 (Mościska, strefa przemysłowa)** – obszar o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla realizacji obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i wytwórczych<sup>36</sup> – oznaczony na mapie jako **3**;

<sup>33</sup> Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, Podawca Konrad, Warszawa luty 2008 r.

<sup>34</sup> ze względu na m.in.: położenie w granicach Kampinoskiego Parku narodowego, w tym w ramach obszarów ochrony ścisłej oraz w ramach obszaru NATURA 2000; występowanie wartościowych terenów leśnych oraz wartościowych form geomorfologicznych (wydmy śródłądowe).

<sup>35</sup> ze względu na m.in.: położenie w granicach Kampinoskiego Parku narodowego ale poza obszarami ochrony ścisłej oraz w ramach obszaru NATURA 2000, umożliwiającego realizację pewnych funkcji; brak znaczącego wpływu na obszar Natura 2000; występowanie mało wartościowych terenów leśnych i rolnych oraz występowanie w podłożu gruntów nośnych (w postaci piasków luźnych oraz piasków słabo gliniastych) nadających się bezpośrednio do posadowienia budynków; łagodna rzeźba terenu; bardzo korzystne warunki topoklimatyczne; brak występowania wartościowych form geomorfologicznych; częściowo już istniejąca zabudowa, głównie mieszkaniowa jednorodzinna; istniejąca infrastruktura techniczna; potrzeby Gminy w zakresie kształtowania funkcji centrotwórczych.

<sup>36</sup> ze względu na m.in.: występowanie w podłożu gruntów nośnych (w postaci piasków luźnych oraz piasków słabo gliniastych) nadających się bezpośrednio do posadowienia budynków; średnio korzystne oraz korzystne warunki wodne, występowanie wód gruntowych na poziomie 1,5 – 2,5 m p.p.t.; łagodna rzeźba terenu; korzystne warunki topoklimatyczne; występowanie gleb o niskiej przydatności (...) obecne zainwestowanie terenu.

– **obszar 4 (pozostałe tereny)** – obszar o korzystnych warunkach ekofizjograficznych do realizacji pozostałych funkcji z możliwością realizacji zabudowy kubaturowej oraz funkcji zgodnie z ustaleniami Studium<sup>37</sup> – oznaczony na mapie jako **4**. Warty podkreślenia jest fakt, że wymienione w legendzie i przypisach czynniki, które zadecydowały o przebiegu granic obszarów 1 i 4 nie zostały konsekwentnie zastosowane, ponieważ w granicach obszaru 4 znalazły się obszary zwarte kompleksu KPN. Mając na uwadze fakt, że opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, wymieniony w art. 72 ust. 1 pkt 1-6 ustawy Prawo ochrony środowiska zakres uwarunkowań wskazany do uwzględnienia w POG został zweryfikowany i zaktualizowany na potrzeby POG.

---

<sup>37</sup> ze względu na m.in.: korzystne warunki geotechniczne i topoklimatyczne, obecne zainwestowanie i istniejąca infrastruktura oraz położenie poza formami ochrony przyrody.



Wymagania i rekomendacje opracowania ekofizjograficznego (i jego aktualizacji) w zakresie predyspozycji przyrodniczych środowiska gminy do pełnienia określonych funkcji i sposobu zagospodarowania przestrzennego wraz z obowiązującymi MPZP oraz wymaganiami istniejącej zabudowy, stały się podstawą do wydzielenia stref planistycznych.

### 1.26. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 2 r.p.p.o.g. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$$

a użyte symbole oznaczają:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  - prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  - łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Według *Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060*<sup>38</sup> przyjęto, że liczba mieszkańców gminy będzie rosła i w roku 2044 wyniesie 11 533 osób. Na tej podstawie obliczono:

$$M_{20} = 11\,533 \times 1,05 = 12\,110 \text{ osób.}$$

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Izabelin w 2024 r. ( $PUM_0$ ) wynosiła 549 387 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z § 3 ust. 3 r.p.p.o.g. prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

a użyte symbole oznaczają:

$P_0$  - powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  - powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

---

<sup>38</sup> Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060, GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2023

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w gminie Izabelin wynosił: 36,6 m<sup>2</sup> w 2004 r., 47,1 m<sup>2</sup> w 2014 r. oraz 51,2 m<sup>2</sup> w 2024 r. Na tej podstawie obliczono:

$$P_{20} = 3 \times 51,2 - 2 \times 47,1 = 153,6 - 94,2 = 59,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 51,2 - 36,6 = 102,4 - 36,4 = 66 \text{ m}^2.$$

Na podstawie powyższych danych wyliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie:

$$\text{ZAP} = 12\ 110 - (549\ 387 / 59,4) = 12\ 110 - 9\ 249 = 2\ 861 \text{ os.}$$

$$\text{ZAP} = 12\ 110 - (549\ 387 / 66) = 12\ 110 - 8\ 324 = 3\ 786 \text{ os.}$$

Mając na uwadze powyższe wyliczenia w planie ogólnym należy przyjąć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 3 786 mieszkańców.

## **2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH**

Zgodnie z wymogiem art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>39</sup>, zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, obszar POG został podzielony na strefy planistyczne.

Przy podziale na strefy planistyczne oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych wiodące znaczenie miało:

- położenie większości obszaru gminy w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz wynikające z tego faktu ograniczenia w zagospodarowaniu terenów,
- kontynuacja polityki przestrzennej zapisanej w 43 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz 5 zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W pracach uwzględniono również projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski – Etap I (który przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnień), a także koncepcję miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowaną dla terenu Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi (która ma być podstawą do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu).

Zgodnie z art. 13b pkt 4 przy podziale gminy na strefy planistyczne uwzględniono opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zasięg poszczególnych stref, w szczególności stref w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, dostosowano do granic działek ewidencyjnych oraz granic użytków.

Zgodnie z wymogiem art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu w planie ogólnym określone zostały gminne standardy urbanistyczne obejmujące katalog stref planistycznych, na który składa się: profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, wartości

---

<sup>39</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.

maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalone dla poszczególnych stref gminne standardy urbanistyczne są kontynuacją polityki przestrzennej gminy zapisanej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu.

Określony dla poszczególnych stref planistycznych profil funkcjonalny oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnych przedsięwzięć na danym terenie. Rozstrzygnięcia co do konkretnego przeznaczenia oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpią w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy (do momentu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi). Rozstrzygnięcie to nastąpi w oparciu o szczegółowo rozpoznane lokalne uwarunkowania z zastosowaniem przepisów odrębnych, w trybie uwzględniającym partycypację społeczną. Niemniej jednak MPZP nie będą mogły przekroczyć ram wyznaczonych planem ogólnym (tj. intensywność i wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy na działce jako wartości maksymalne, a powierzchnia biologicznie czynna – jako wartość minimalna).

## 2.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

W planie ogólnym wydzielono 2 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o łącznej powierzchni 0,3742 ha.

Strefami objęto działki stanowiące własność gminy Izabelin, na których zlokalizowane są budynki komunalne.

Nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Tabela 12 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SW

Oznaczenie strefy	<b>1SW, 2SW</b>
Profil funkcjonalny podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren zieleni naturalnej, teren lasu
Max nadziemna intensywność zabudowy	1,0
Max udział powierzchni zabudowy	40%
Max wysokość zabudowy	12 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	30%

## 2.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

W planie ogólnym wydzielono 51 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o łącznej powierzchni 721,1281 ha.

Strefami objęto działki, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa (działki na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Laskach oraz działki w Truskawiu), a także tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową. Strefami objęto również pojedyncze działki leżące w granicach KPN, które zostały zabudowane i gdzie kontynuowane będzie gospodarcze ich wykorzystanie.

Tabela 13 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SJ

Oznaczenie strefy	1SJ, 7SJ, 9SJ, 14SJ - 17SJ, 19SJ, 33SJ, 35SJ- 40SJ, 46SJ, 51SJ	2SJ - 6SJ, 12SJ, 34SJ, 41SJ - 45SJ, 47SJ - 50SJ	8SJ, 18SJ	10SJ, 11SJ	13SJ	21SJ, 24SJ - 30SJ	22SJ, 23SJ	31SJ	20SJ, 32SJ
Profil funkcjonalny podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód								
Max nadziemna intensywność zabudowy	0,6	0,4	0,6	0,6	0,3	1,0	0,8	1,1	0,8
Max udział powierzchni zabudowy	30%	20%	30%	20%	15%	40%	30%	45%	40%
Max wysokość zabudowy	9 m	9 m	10 m	9 m	9 m	10 m	10 m	10 m	9 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	60%	70%	50%	70%	80%	55%	60%	30%	55%

## 2.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)

W planie ogólnym wydzielono 2 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o powierzchni 9,5645 ha.

Strefą 1SZ objęto tereny we wsi Sieraków, przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową, gdzie kontynuowane będzie gospodarcze wykorzystanie działek zabudowanych położonych w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.

Strefą 2SZ objęto działki we wsi Laski, dla których obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację zabudowy zagrodowej.

Tabela 14 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SZ

Oznaczenie strefy	<b>1SZ, 2SZ</b>
Profil funkcjonalny podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil funkcjonalny dodatkowy	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Max nadziemna intensywność zabudowy	0,4
Max udział powierzchni zabudowy	20%
Max wysokość zabudowy	9 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	70%

## 2.4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW, SJ i SZ

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, nie mają definicji prawnej. Na potrzeby opracowania planu ogólnego gminy Izabelin przyjęto, że przez tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, rozumie się niezabudowane działki gruntu, które spełniają definicję działki budowlanej<sup>40</sup> i na których możliwa będzie realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w ramach:

- uzupełnienia istniejących struktur,
- rozwoju zabudowy na niezagospodarowanych dotąd terenach,
- wymiany istniejącej zabudowy o funkcji niemieszkalnej.

Na podstawie danych uzyskanych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Ożarowie Mazowieckim<sup>41</sup>, ortofotomap<sup>42</sup>, a także wizji terenowych, kierując się w pierwszej kolejności granicami ewidencyjnymi nieruchomości, wyodrębniono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie. Za pomocą oprogramowania GIS dokonano obmiaru powierzchni wyodrębnionych działek w poszczególnych strefach SW, SJ i SZ.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zastosowano następujący wzór:

<sup>40</sup> Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

<sup>41</sup> Bazy danych ewidencyjnych gruntów i budynków (EGiB), bazy danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu (GESUT) oraz wektorowej mapy zasadniczej.

<sup>42</sup> Usługa przeglądania (WMS) ortofotomap dla obszaru Polski <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMS/StandardResolution>

$$CH = P_{TN} \times I_{MAX} \times W_{PU} / P_{20}$$

a użyte symbole oznaczają:

- CH - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,  
 $P_{TN}$  - powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w danej strefie,  
 $I_{MAX}$  - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustalona dla danej strefy planistycznej,  
 $W_{PU}$  - współczynnik przeliczenia powierzchni całkowitej na powierzchnię użytkową,  
 $P_{20}$  - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Mając na uwadze, iż wskaźnik intensywności zabudowy odnoszony jest do powierzchni całkowitej, dlatego też do obliczenia powierzchni użytkowej zastosowano współczynnik przeliczenia w wysokości 75% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Tabela 15 - Szacunek chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

lp.	symbol strefy	$P_{TN}$ [ha]	$I_{MAX}$	$W_{PU}$	$P_{20}$ [ha]	CH
1	1SJ	6,1402	0,6	0,75	0,0066	419
2	2SJ	2,0795	0,4	0,75	0,0066	95
3	4SJ	32,7641	0,4	0,75	0,0066	1 489
4	5SJ	1,0444	0,4	0,75	0,0066	47
5	6SJ	28,6181	0,4	0,75	0,0066	1 301
6	9SJ	0,6718	0,6	0,75	0,0066	46
7	12SJ	17,6208	0,4	0,75	0,0066	801
8	19SJ	0,0957	0,8	0,75	0,0066	9
9	21SJ	9,9652	0,8	0,75	0,0066	906
10	22SJ	6,4302	0,8	0,75	0,0066	585
11	23SJ	0,1485	1	0,75	0,0066	17
12	24SJ	1,2660	1	0,75	0,0066	144
13	25SJ	1,7195	1	0,75	0,0066	195
14	26SJ	1,1769	1	0,75	0,0066	134
15	27SJ	2,1099	1	0,75	0,0066	240
16	28SJ	3,8138	1	0,75	0,0066	433
17	29SJ	12,6248	0,8	0,75	0,0066	1 148
18	31SJ	3,0431	0,4	0,75	0,0066	138
19	32SJ	0,2869	0,8	0,75	0,0066	26

19	32SJ	0,2869	0,8	0,75	0,0066	26
20	35SJ	0,1261	0,6	0,75	0,0066	9
21	39SJ	7,1044	0,4	0,75	0,0066	323
22	40SJ	4,3608	0,4	0,75	0,0066	198
23	41SJ	6,7877	0,4	0,75	0,0066	309
24	42SJ	0,5321	0,4	0,75	0,0066	24
25	43SJ	28,7464	0,4	0,75	0,0066	1 307
26	46SJ	5,1726	0,4	0,75	0,0066	235
27	47SJ	2,7788	0,4	0,75	0,0066	126
28	48SJ	0,9504	0,4	0,75	0,0066	43
29	49SJ	3,6713	0,6	0,75	0,0066	250
30	50SJ	0,0970	0,6	0,75	0,0066	7
31	2SZ	0,5922	0,4	0,75	0,0066	27

Wyliczona dla gminy Izabelin chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynosi 11 029 osób.

Wyliczona dla gminy Izabelin chłonność stanowi 333,0% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu strefy planistyczne SW, SJ i SW wydzielono wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy.

## 2.5. Strefy usługowe (SU)

W planie ogólnym wydzielono 34 strefy usługowe o łącznej powierzchni 84,4025 ha.

Strefy obejmują tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski – Etap I, pod różnego rodzaju usługi, w tym usługi służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowane z budżetu gminy. Strefą usługową objęto również znaczną część terenu Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi, zgodnie z opracowaną koncepcją MPZP.

Tabela 16 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SU

Oznaczenie strefy	1SU, 2SU	3SU	4SU	5SU, 9SU	6SU	7SU	8SU	10SU	11SU	12SU	13SU, 25SU	14SU	15SU, 19SU
Profil funkcjonalny podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej												
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód												
Max nadziemna intensywność zabudowy	1,0	0,6	1,2	0,6	0,8	0,8	0,9	1,2	0,9	0,9	1,2	0,8	1,0
Max udział powierzchni zabudowy	40%	30%	60%	30%	40%	40%	40%	40%	40%	30%	50%	30%	40%
Max wysokość zabudowy	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	12 m	13 m	12 m	10 m	12 m	10m	10 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	50%	50%	30%	30%	50%	40%	25% <sup>43</sup>	50%	30%	60%	30%	40%	55%

Oznaczenie strefy	16SU, 17SU, 24SU	18SU	20SU	21SU, 22SU	23SU	26SU, 28SU	27SU	29SU	30SU	31SU	32SU	33SU	34SU
Profil funkcjonalny podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej												
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód												
Max nadziemna intensywność zabudowy	1,1	1,4	1,3	1,3	1,1	1,2	0,4	1,2	1,5	1,2	1,2	0,3	0,7
Max udział powierzchni zabudowy	45%	45%	50%	50%	45%	50%	30%	60%	50%	30%	40%	15%	55%
Max wysokość zabudowy	10 m	15 m	10 m	10 m	10 m	10 m	9 m	11 m	11 m	11 m	11 m	15 m	10 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	35%	35%	30%	35%	40%	30%	60%	30%	35%	20% <sup>44</sup>	60%	50%	30%

## 2.6. Strefy gospodarcze (SP)

W planie ogólnym wydzielono, wyłącznie w granicach wsi Mościska, 2 strefy gospodarcze o łącznej powierzchni 19,2078 ha. Strefami objęto tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową, produkcyjną, składy i wytwórczość.

<sup>43</sup> wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określona zgodnie z wartością wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustaloną dla terenu 2UP w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C „Centrum”

<sup>44</sup> wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określona zgodnie z wartością wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustaloną dla terenu UO w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Hornówek część E

Tabela 17 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SP

Oznaczenie strefy	1SP	2SP
Profil funkcjonalny podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
Max nadziemna intensywność zabudowy	2,0	2,1
Max udział powierzchni zabudowy	60%	70%
Max wysokość zabudowy	14 m	14 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	30%	10% <sup>45</sup>

## 2.7. Strefy infrastrukturalne (SI)

W planie ogólnym wydzielono 6 stref infrastrukturalnych o łącznej powierzchni 15,4135 ha.

Strefami 1SI, 5SI objęto działki, na których zlokalizowane są komunalne obiekty infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków oraz stacja uzdatniania wody. Strefy 2SI, 3SI i 4SI wydzielono w granicach ustanowionych stref ochrony bezpośredniej studni gminnego ujęcia wody. Strefą 6SI objęto działkę, na której zlokalizowany jest terminal paliw w Mościskach.

Tabela 18 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SI

Oznaczenie strefy	1SI - 5SI	6SI
Profil funkcjonalny podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji,	teren ogrodów działkowych
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Max nadziemna intensywność zabudowy		2,0
Max udział powierzchni zabudowy		60%
Max wysokość zabudowy		20 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	20%	20%

<sup>45</sup> wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określona zgodnie z wartością wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustaloną dla terenów 1PW, 2PW i 3PW w zmianie części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi MOŚCISKA, Etap I - MOŚCISKA, ETAP I - MOŚCISKA PRZEMYSŁOWE

## 2.8. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

W planie ogólnym wydzielono 14 stref zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 33,9714 ha.

Strefami objęto siedzibę dyrekcji Kampinoskiego Parku Narodowego oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod: usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, zielen parkową oraz lasy stanowiące enklawy wśród zabudowy mieszkaniowej. Strefami objęto również tereny istniejących parkingów położonych w granicach KPN, gdzie planowana jest modernizacja i budowa obiektów turystycznych (m.in. informacji turystycznej, toalet).

Dla stref obejmujących tereny, na których obowiązujące MPZP umożliwiają realizację zabudowy, ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy.

Tabela 19 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SN

Oznaczenie strefy	1SN	5SN	7SN	9SN	12SN	6SN, 10SN, 11SN, 13SN, 14SN	2SN-4SN, 8SN
Profil funkcjonalny podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu					teren usług sportu i rekreacji, teren turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
Max nadziemna intensywność zabudowy	0,2	0,8	0,5	0,2	0,5		0,2
Max udział powierzchni zabudowy	15%	40%	15%	15%	25%		15%
Max wysokość zabudowy	7 m	9 m	12 m	5 m	9 m		5 m
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	80%	50%	60%	50%	50%	80%	50%

## 2.9. Strefy cmentarzy (SC)

W planie ogólnym wydzielono 3 strefy cmentarzy o łącznej powierzchni 5,8418 ha.

Strefą 1SC objęto cmentarz zlokalizowany na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Laskach wraz z rezerwą na jego powiększenie. Strefą 2SC objęto teren cmentarz parafii pw. Św. Franciszka. Strefą 3SC objęto cmentarz komunalny oraz zabytkowy cmentarz wojenny.

Tabela 20 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SC

Oznaczenie strefy	<b>1SC – 3SC</b>
Profil funkcjonalny podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu
Max nadziemna intensywność zabudowy	
Max udział powierzchni zabudowy	
Max wysokość zabudowy	
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	30%

## 2.10. Strefy otwarte (SO)

W planie ogólnym wydzielono 20 stref otwartych o łącznej powierzchni 5 573,2290 ha.

Przede wszystkim jest to teren zwartego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego (z wyłączeniem terenów zabudowanych wsi Sieraków, istniejących cmentarzy, terenu siedziby Dyrekcji KPN oraz istniejących parkingów) oraz pojedyncze działki leżące w granicach KPN, które nie zostały zabudowane (pomimo przeznaczenia ich pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego). Strefami objęto również grunty rolne i leśne (przeznaczone w MPZP pod różnego rodzaju tereny zieleni), działki z gruntami leśnymi Skarbu Państwa będące w zarządzie Nadleśnictwa Jabłonna oraz część gruntów leśnych zlokalizowane na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Laskach, które łączą się pod względem funkcjonalnym ze zwartym kompleksem KPN. Strefę otwartą wydzielono także na terenach zieleni we wsi Mościska, położone w zasięgu korytarza ekologicznego wyznaczonego na potrzeby Rezerwatu biosfery Puszcza Kampinoska.

Tabela 21 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SO

Oznaczenie strefy	<b>1SO – 20SO</b>
Profil funkcjonalny podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren zieleni urządzonej
Max nadziemna intensywność zabudowy	
Max udział powierzchni zabudowy	
Max wysokość zabudowy	
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	

## 2.11. Strefy komunikacyjne (SK)

W planie ogólnym wydzielono 3 strefy komunikacyjne o łącznej powierzchni 31,0626 ha.

Strefami objęto istniejące pasy drogowe: drogi wojewódzkiej, drogi gminnej ul. Brukowej oraz dróg powiatowych nr 4126W, 4128W, 4130W, 4136W, a także rezerwę terenową pod projektowaną drogą krajową S7 oraz projektowaną gminną drogę zbiorczą w Mościskach.

Tabela 22 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SK

Oznaczenie strefy	<b>1SK - 3SK</b>
Profil funkcjonalny podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil funkcjonalny dodatkowy	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
Max nadziemna intensywność zabudowy	
Max udział powierzchni zabudowy	
Max wysokość zabudowy	
Min udział powierzchni biologicznie czynnej	

## 3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), na którym możliwe będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W POG wyznaczone zostały dwa obszary uzupełnienia zabudowy - na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Laskach, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a nowa zabudowa może być realizowana na zasadzie kontynuacji i uzupełnienia istniejącego zagospodarowania.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy<sup>46</sup> możliwe jest rozszerzenie wyznaczonych granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

<sup>46</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 729.

gdzie użyte symbole oznaczają:

$P_p$  - łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

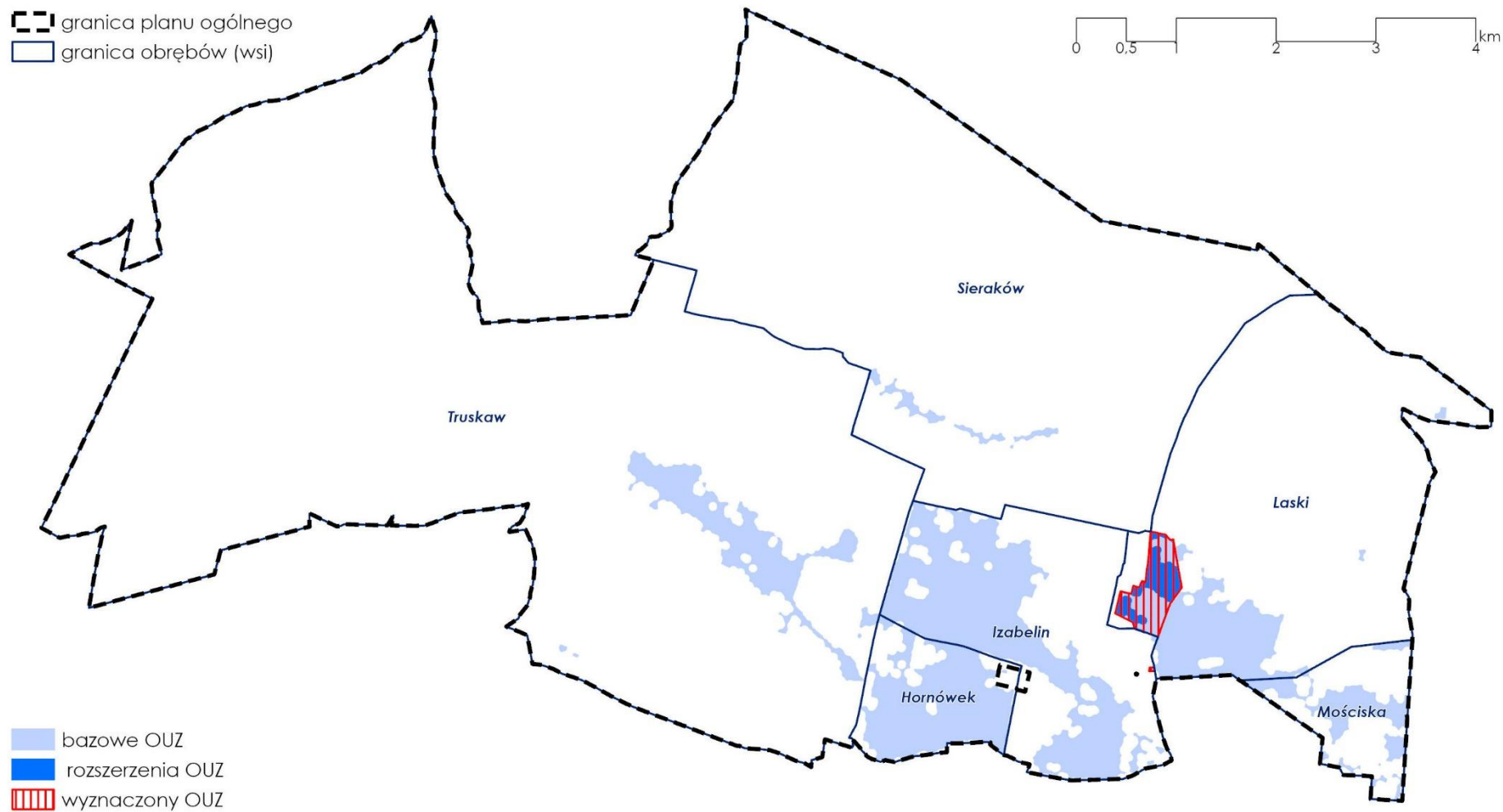
$P_b$  - łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

$P_u$  - łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25 \% * (879,9128 - 610,7542) = 67,2867 \text{ ha}$$

Wygenerowane zgodnie z przepisami § 1 ust. 1 rozporządzenia bazowe OUZ zostały rozszerzone o 19,8908 ha.

Ryc. 19 – Obszary Uzupelnienia Zabudowy wyznaczone w POG



Opracowanie własne

## 4. SPIS TABEL I RYSUNKÓW

### Spis tabel

Tabela 1 - Cele strategiczne i rola planu ogólnego w ich realizacji.....	7
Tabela 2 - Rekomendacje i wnioski ze strategii dla aktów planowania przestrzennego .....	8
Tabela 3 - Rekomendacje planu zagospodarowania województwa mazowieckiego .....	13
Tabela 4 - Udział form ochrony przyrody w obszarze gminy Izabelin .....	14
Tabela 5 – Wykaz pomników przyrody w obszarze gminy Izabelin .....	17
Tabela 6 - Wykaz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru oraz umieszczonych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków .....	23
Tabela 7 - Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru oraz umieszczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków .....	23
Tabela 8 - Długość układu drogowego.....	35
Tabela 9 - Krajobrazy gminy Izabelin i relacje między nimi .....	44
Tabela 10 - Wyróżnione krajobrazy priorytetowe .....	47
Tabela 11 - Rekomendacje i wnioski audytu krajobrazowego .....	47
Tabela 12 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SW .....	54
Tabela 13 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SJ.....	55
Tabela 14 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SZ.....	56
Tabela 15 - Szacunek chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....	57
Tabela 16 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SR .....	59
Tabela 17 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SP .....	60
Tabela 18 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SI.....	60
Tabela 19 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SN.....	61
Tabela 20 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SC .....	62
Tabela 21 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SO .....	62
Tabela 22 - Gminne standardy urbanistyczne dla stref SK .....	63

### Spis rysunków

Ryc. 1 MOFW – struktury funkcjonalno-przestrzenne .....	9
Ryc. 2. Plan zagospodarowania przestrzennego MOFW – fragment obejmujący gminę Izabelin – stan zagospodarowania .....	10
Ryc. 3. Plan zagospodarowania przestrzennego MOFW – fragment obejmujący gminę Izabelin – planowane inwestycje .....	11

Ryc. 4. Plan zagospodarowania przestrzennego MOFW – fragment obejmujący gminę Izabelin – ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego.....	12
Ryc. 5 - Obowiązujące na obszarze gminy formy ochrony przyrody .....	15
Ryc. 6 – Gmina Izabelin na tle układu korytarzy ekologicznych.....	19
Ryc. 7 – Urządzenia melioracji i grunty zmeliorowane w granicach gminy .....	21
Ryc. 8 – Zabytki w granicach gminy.....	25
Ryc. 9 – Tereny zamknięte i ich strefy ochronne w granicach gminy.....	28
Ryc. 10 - Rozkład przestrzenny lasów na obszarze gminy.....	30
Ryc. 11 - Obiekty infrastruktury społecznej w granicach gminy.....	34
Ryc. 12 – Infrastruktura transportowa w granicach gminy .....	36
Ryc. 13 – Powierzchnie ograniczające przeszkody w granicach gminy .....	37
Ryc. 14 – Powierzchnie ograniczające zabudowę (powierzchnie BRA) w granicach gminy .....	38
Ryc. 15 - Systemy infrastruktury technicznej.....	43
Ryc. 16 – Mapa zidentyfikowanych krajobrazów w rejonie Izabelina .....	45
Ryc. 17 – Mapa krajobrazów z zaznaczeniem krajobrazów priorytetowych .....	46
Ryc. 18 - Mapa opracowania ekofizjograficznego z ucytelnionym strefowaniem warunków ekofizjograficznych .....	51
Ryc. 19 – Obszary Uzupelnienia Zabudowy wyznaczone w POG .....	65