UCHWAŁA NR L.451.2022
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 11 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLIII.400.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów, zmienioną uchwałą Nr XXXI.312.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. i uchwałą nr XLVIII.441.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 23 czerwca 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 r.,Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi powiatowej;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12□;

2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12□;

3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu drogę wewnętrzną lub działkę ewidencyjną, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danej działce budowlanej;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

7) terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;

8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;

9) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej. 2ndPojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;

6) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;

7) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;

8) strefa ścisłej ochrony archeologicznej;

9) strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **U** – tereny usług;

4) **UP** – tereny usług publicznych;

5) **R** – tereny rolnicze;

6) **ZL** – tereny lasów;

7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

8) **WS** – tereny wód powierzchniowych;

9) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;

10) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;

11) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

12) **KDL** – tereny drogi publicznej klasy lokalnej;

13) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy na obszarze objętym planem;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;

4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

c) UP – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

a) stanowisko nr 56-70/6, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 21MN,

b) stanowisko nr 56-70/8, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 3MNU,

c) stanowisko nr 57-70/19, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 5ZL;

2) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy ścisłej ochrony archeologicznej, rozpoznanych stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, w których nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

3) w terenach oznaczonych symbolem MN, MNU zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

4) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych północna i wschodnia część obszaru opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem ustanawiającym ten obszar.

§ 12. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;

3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) w terenach 5MN, 16MN, 3MNU, strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny WSr.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolem 1KDZ, 1KDD, 5KDD, 8KDD oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe;

2) układ komunikacyjny, który tworzą:

   a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się: □droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, □droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, □drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

   b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

3) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:

   a) urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,

   c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty;

4) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U, dopuszczenie wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości:

   a) 6,0 m dla dróg o długości do 60,0 m,

   b) 8,0 m dla dróg o długości od 60,0 m do 200,0 m,

   c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200,0 m;

5) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15,0 m x 15,0 m dla dróg obsługujących tereny usługowe;

6) adaptację dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu według stanu istniejącego;

7) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

   a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: □dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, □dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,□dla usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na 300 m^2 powierzchni użytkowej obiektu;

   b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

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

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4 i 5;

2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych i dojazdach nieoznaczonych, a także w pasie o szerokości 15,0 m od dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem R, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,

b) do czasu podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem w tym zakresie obowiązujących przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m^2,

d) zakaz rozwiązań indywidualnych w terenach 17MN, 18MN, 19MN, 20MN;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,

c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,

e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zlokalizowanych na dachach budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit c;

c) zakaz lokalizacji biogazowni;

12) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;

13) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy, która będzie kolidowała z istniejącą siecią drenarską należy ją przebudować zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy

14) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU;

2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U;

3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami UP, R, ZP, ZL, KDZ, KDL, KDD, KDW, WS, WSr, IT.

§ 17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP, 2UP, 3UP, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD.

§ 18. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;

§ 19. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji, pokryć dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;

2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;

3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;

4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach szarości, czerwieni, brązu, bieli i zieleni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha.

§ 20. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

1) za ogrodzenie nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;

2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;

4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;

6) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WSr.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) budynki gospodarcze i garażowe,

   b) drogi wewnętrzne,

   c) urządzenia infrastruktury technicznej,

   d) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,

   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

   e) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich, dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;

   f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

   g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

   a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,

   b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt 6,

6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ, KDL, KDD, KDW nie spełnią zapisów pkt 5;

7) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

   a) dla terenu 13MN obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych oraz z drogi 6KDD poprzez teren 9WSr.

b) dla terenu 14MN obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych oraz z drogi 7KDD poprzez teren 9WSr,

c) dla terenu 20MN obsługa komunikacyjna z drogi 8KDD poprzez teren 6MN,

d) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

e) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,

f) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

b) drogi wewnętrzne,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich, dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 1000 m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m^2,

b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 14 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m^2, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDD nie spełnią zapisów pkt 5;

7) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) dla terenu 2MNU obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych lub z drogi 7KDD poprzez teren 11WSr,

b) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

c) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,

d) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki garażowe,

b) drogi wewnętrzne,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 4;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: dla budynków usługowych do 15,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem tiret drugie, dla budynków garażowych do 6,0 m;

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m^2, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) zapisy pkt 6 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ, KDD, KDW nie spełnią zapisów pkt 6;

8) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 6 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki garażowe,

b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

c) drogi wewnętrzne,

d) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4 dla wydzielonej działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla wydzielonej działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: do 18,0 m, z zastrzeżeniem §10 pkt 4,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

6) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa przyległych z dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R** ustala się:

1) przeznaczenie – rola;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL** ustala się:

1) przeznaczenie – lasy;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;

2) funkcję ozdobną i odwadniającą;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszczenie przebudowy linii brzegowej;

5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległej drogi , zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 5WSr, 6WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 13WSr** ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – rowy;

2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszczenie przebudowy rowów;

5) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;

6) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3WSr, 4WSr, 7WSr, 12WSr** ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – rowy;

2) funkcję melioracyjną;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszczenie przebudowy rowów;

5) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;

6) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT** ustala się:

1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – ujęcia wody oraz stacja uzdatniania wody na terenie 2IT;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy do 6 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania powyższych ustaleń odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDW** ustala się:

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,3 m do 17,5 m;	droga istniejąca, projektowane poszerzenie, droga powiatowa nr 2202W, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 1 m;	poszerzenie istniejącej drogi część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
3.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 1,9 m;	poszerzenie istniejącej drogi część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem;
4.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 2,1 m;	poszerzenie istniejącej drogi część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem;
5.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 6,3 m;	poszerzenie istniejącej drogi część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem;
6.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,2 m do 11 m	droga istniejąca, poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
7.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 12,1 m;	droga projektowana, projektowane poszerzenie, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
8.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 10,8 m;	droga istniejąca, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
9.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	droga projektowana, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
10.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 16,2 m;	droga w części istniejąca, w części projektowana, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
11.	6KDD	droga	szerokość w liniach	droga projektowana,

		publiczna klasy dojazdowej	rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
12.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	droga projektowana, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
13.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 11,9 m;	droga istniejąca, projektowane poszerzenie, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
14.	9KDD	droga dojazdowa	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	droga w części istniejąca do poszerzenia, w części projektowana, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
15.	1KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,4 m do 7,6 m;	droga projektowana; poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
16.	2KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12,2 m;	droga projektowana; poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
17.	3KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	droga istniejąca; poszerzenie w rejonie skrzyżowań
18.	4KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7 m, do 12,5 m;	droga istniejąca; poszerzenie w rejonie skrzyżowań
19.	5KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	droga istniejąca; poszerzenie w rejonie skrzyżowań
20.	6KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m;	droga istniejąca; poszerzenie w rejonie skrzyżowań
21.	7KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 12,5 m;	droga istniejąca; poszerzenie w rejonie skrzyżowań
22.	8KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 7,6 m;	droga projektowana

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI MROWISKA, GMINA HALINÓW

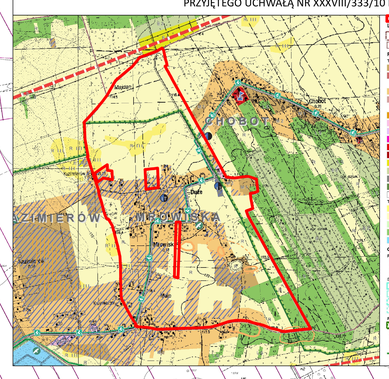
RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1 000

0 25 50 100 150 200 250 m

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/333/10 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE Z DNIA 11 MARCA 2010 R. ZE ZM.



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- GRANICA GMINY
- GRANICA KWR

PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZAWNIESTOWANE

- M – Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M1z – Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- jednakowe na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- M2 – Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej
- M2z – Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej
- jednakowe na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- M1L – Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych
- AG1 – Tereny aktywności gospodarczej ; AG1g AG1k
- AG2 – Tereny aktywności gospodarczej przekształceniowej z funkcji mieszkaniowej
- AG1L – Tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych
- Up – Tereny usług publicznych
- Upz – Tereny usług publicznych jednakowe na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- E1 – Tereny rekreacyjno ogólnodostępne
- E2 – Tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie
- IT – Tereny infrastruktury
- ZC – Tereny cmentarzy
- KZ – Tereny projektowanych dróg z rangą powiatowską

TERENY OTWARTE

- R III – Tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych
- R – Tereny rolne niskich klas bonitacyjnych
- Z – Tereny zieleni
- LS – Tereny lasów
- WI – Tereny wód powierzchniowych

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE:

PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do ewidencji WKZ

Strefy ochrony konserwatorskiej

- A – strefa ochrony historycznej struktury przestrzennej
- B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- K – ochrony krajobrazu
- E – ochrony ekspozycji

PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody

OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE DYREKTYWY PTASIEJ UE

- Granica projektowanych użytków ekologicznych

GŁÓWNE ELEMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LINIE ENERGETYCZNE – INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- 400kV
- 400kV projektowana
- 220kV dodatkowo planowana 400kV
- 110kV
- granica zasięg technologicznego

INNE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- Oczyszczalnia ścieków
- Ujęcie wody
- GRANICA AGLOMERACJI HALINÓW

OBIEKTY I WIELUŻĄCE PUBLICZNE

- Szkoła
- Kościół
- Inne

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO – INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- Orientacyjny przebieg projektowanej autostrady A2
- Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- Droga klasy głównej (G)
- Droga klasy zbiorczej (Z)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO – INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- Droga klasy zbiorczej (Z) (ciąg biegnący S)
- Droga klasy lokalnej (L)
- Linia kolejowa
- Węzeł komunikacyjny
- Przejazdy drogowe i bezkolizyjne skrzyżowania z linią kolejową
- Orientacyjne rejony lokalizacji Punktów Poboru Opłat (PPO) i Obwodu Utrzymania Autostrady (OUA)
- Projektowane ścieżki rowerowe

TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

- Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- Tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską
- Obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych poz zabudowy oraz nowe tereny wskazane przez Radę Miejską
- jednakowe na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszary podmokłe

TERENY POTENCJALNIE WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY:

- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- Obszary występowania gruzłów organicznych

CENTRA MIEJSCOWOŚCI

TERENY ZAMKNIĘTE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR L.451.2022
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
Z DNIA 11 SIERPNIA 2022 r.

OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U – tereny usług
- UP - tereny usług publicznych
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- R – tereny rolnicze
- ZL – tereny lasów
- ZP - teren zieleni urządzonej
- WS - teren wód powierzchniowych
- WSr – tereny wód powierzchniowych – rowy
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- strefa ścisłej ochrony archeologicznej
- strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- stanowisko archeologiczne wraz z numerem poza planem
- strefa ścisłej ochrony archeologicznej poza planem
- strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych poza planem

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- obszary zdrenowane

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- linia elektroenergetyczna 15 kV
- stacja transformatorowa 15 kV/0,4 kV
- sieć wodociągowa
- sieć gazowa
- ujęcie wody
- strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wody

ELEMENTY KOMUNIKACJI

- linia rozgraniczająca drogi poza planem

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granice działek ewidencyjnych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI MROWISKA, GMINA HALINÓW RYSUNEK PLANU	
wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 46 62 BUDPLAN	skala 1: 1 000 2022 załącznik nr 1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr L.451.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w dniach od 04 stycznia 2022 r. do 28 stycznia 2022 r. w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły 32 uwagi, 10 uwag zostało uwzględnionych a pozostałych nie uwzględniono;
2. w dniach od 27 kwietnia 2022 r. do 20 maja 2022 r. w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

1. **Uwaga wniesiona dnia 21.01.2022r., dotyczy działki nr 167.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany dla całej działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

2. **Uwaga wniesiona dnia 21.01.2022r., dotyczy działki nr 167.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany dla całej działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały

wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

3. **Uwaga wniesiona dnia 24.01.2022r. , dotyczy działki nr 166 i 168/2.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany dla całych działek.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

4. **Uwaga wniesiona dnia 24.01.2022r., dotyczy działki nr 166 i 168/2.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany dla całych działek.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

5. **Uwaga wniesiona dnia 24.01.2022r., dotyczy działki nr 138.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmniejszenia minimalnej dopuszczonej powierzchni działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów:

   1) w przypadku zabudowy wolnostojącej do 600 m²(z obecnej obowiązującej wielkości 1000m²)
   2) w przypadku zabudowy bliźniaczej do 400m² (z obecnie obowiązującej wielkości 850m²).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Gmina Halinów jest gminą miejsko-wiejską i nie jest zasadne wprowadzenie takich parametrów na terenach sołectw. Parametry określone w uwadze stosowane są w mieście gdzie występuje intensywna zabudowa, natomiast w miejscowości Mrowiska dominuje zabudowa ekstensywna.

6. **Uwaga wniesiona dnia 01.02.2022r. , dotyczy działki nr 166 i 168/2.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany dla całych działek.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

7. **Uwaga wniesiona dnia 09.02.2022r. , dotyczy działki nr 166 i 168/2.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany dla całych działek.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

8. **Uwaga wniesiona dnia 09.02.2022r. , dotyczy działki nr 164/1 i 164/2.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy odrolnienie całych działek, zwłaszcza części działek od strony drogi asfaltowej i przeznaczenie jako działki budowlane.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian

w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.
Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

9. **Uwaga wniesiona dnia 09.02.2022r. , dotyczy działki nr 166 i 168/2.**

   Treść uwagi:

   Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany dla całych działek.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.
Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

10. **Uwaga wniesiona dnia 11.02.2022r., dotyczy działki nr 89.**

    Treść uwagi:

    Uwaga dotyczy zmiany klasyfikacji gruntu rolnego na budowlany od drogi głównej do początku lasu oraz naniesienia na planie zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej od strony końca działki tj. Dąbrowy, aby zapewnić możliwość dojazdu do wszystkich działek znajdujących się od strony Dąbrowy wzdłuż rowu melioracyjnego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Część działki zgodnie z uchwałą Nr XXXI.312.2021 z dnia 27 maja 2021 r. została wyłączona z opracowania nowego planu miejscowego (brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze) i dla tej części obowiązywały będą ustalenia dotychczasowego planu tj. uchwały Nr XX/131/02 z dnia 17 stycznia 2002 r. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.
W studium część działki objęta projektem planu miejscowego wskazana jest jako teren rolny, dla której studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony południowej. W związku z tym, nie jest uzasadnione wprowadzenie drogi dojazdowej do terenów rolnych w przypadku bezpośredniego przylegania działek do drogi publicznej.

11. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r., dotyczy działki nr 33.**

    Treść uwagi:

    Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działka nr 33 w obowiązującym Studium przeznaczona jest pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

12. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r. , dotyczy działki nr 31.**

    Treść uwagi:

    Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną jednorodzinną lub siedliskową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działka nr 31 w obowiązującym Studium przeznaczona jest pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

13. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r. , dotyczy działek nr 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63.**

    Treść uwagi:

    Zmiana przeznaczenia działek z rolnych na budowlane jednorodzinne lub siedliskowe.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działki w obowiązującym Studium przeznaczona są pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

14. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r. , dotyczy działki nr 90.**

    Treść uwagi:

    Odrolnienie działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Część działki zgodnie z uchwałą Nr XXXI.312.2021 z dnia 27 maja 2021 r. została wyłączona z opracowania nowego planu miejscowego (brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na

cele nierolnicze) i dla tej części obowiązywały będą ustalenia dotychczasowego planu tj. uchwały Nr XX/131/02 z dnia 17 stycznia 2002 r. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

W studium część działki objęta projektem planu miejscowego wskazana jest jako teren rolny dla której studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

15. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r. , dotyczy działki nr 184/10**

    Treść uwagi:

    Sprzeciw dla częściowego odrolnienia działki i o odrolnienie jej w całości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

W studium część działki przeznaczona jest pod M2 a w części stanowi teren R, tj. teren upraw rolnych i ogrodniczych. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

16. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r. , dotyczy działek nr 183/4, 183/5, 183/7.**

    Treść uwagi:

    Przekształcenie w całości działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

17. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r., dotyczy działki nr 27.**

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany w całości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działka nr 27 w obowiązującym Studium przeznaczona jest pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

18. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r., dotyczy działki nr 26.**

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany w całości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działka nr 26 w obowiązującym Studium przeznaczona jest pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

19. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r., dotyczy działki nr 27.**

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany w całości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działka nr 27 w obowiązującym Studium przeznaczona jest pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

20. **Uwaga wniesiona dnia 14.02.2022r., dotyczy działki nr 187.**

Treść uwagi:

Odrolnienie działki i przeznaczenie jej pod zabudowę jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, część stanowi teren rolny.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały

wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

21. **Uwaga wniesiona dnia 16.02.2022r. (data nadania w placówce pocztowej 14.02.2022r.) dotyczy działki nr 29.**

    Treść uwagi:

    Dotyczy zmiany przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną jednorodzinną lub siedliskową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działka nr 29 w obowiązującym Studium przeznaczona jest pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

22. **Uwaga wniesiona dnia 16.02.2022r. (data nadania w placówce pocztowej 14.02.2022r.) dotyczy działki nr 30.**

    Treść uwagi:

    Dotyczy zmiany przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną jednorodzinną lub siedliskową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium. Działka nr 30 w obowiązującym Studium przeznaczona jest pod tereny R tj. tereny rolne, dla których Studium określa zachowanie rolniczego charakteru i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

23. **Uwaga wniesiona dnia 03.06.2022r. dotyczy działki nr 245.**

    Treść uwagi:

    Dotyczy odrolnienia części działki, która nie została uwzględniona w wyłożonym planie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

24. **Uwaga wniesiona dnia 06.06.2022r, dotyczy działek nr 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63.**

Treść uwagi:

Wnioskodawca nie zgadza się z powodem nieuwzględnienia uwag dotyczących działek, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma rangę ustawy na poziomie lokalnym, a plan miejscowy nie może być ograniczony dokumentem podrzędnym jakim jest Studium.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

W obowiązującym studium wszystkie działki zostały wskazane jako R tj. tereny rolne. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń Studium.

Studium dla terenów rolnych określa rolniczy charakter i wskazuje jako podstawowe użytkowanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod uprawy polowe, łąki, pastwiska.

25. **Uwaga wniesiona dnia 05.06.2022r., dotyczy działki nr 294.**

Treść uwagi:

Uzupełnienie planu o zapis: ” dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany.”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Plan miejscowy w § 4 pkt 9 zawiera definicję usług uciążliwych. Na terenie 7MN plan ustala przeznaczenie podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na której mogą być lokalizowane budynki mieszkalne, natomiast przepisy prawa budowlanego definiują pojęcie budynku mieszkalnego. Zgodnie z tą definicją budynek mieszkalny to budynek w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. W przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu usługowego, lokal ten winien spełniać ustalenia § 4 pkt 9.

Z uwagi na powyższe oraz zgodnie z § 137 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej, „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.

26. **Uwaga wniesiona dnia 05.06.2022r, dotyczy działki nr 294.**

Treść uwagi:

Uzupełnienie zapisu projektu planu § 20 pkt 2 „lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód o zapis o możliwości cofnięcia ogrodzeń w przypadku, gdy front działki graniczy z drogą wewnętrzną celem wydzielenia miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zapis planu ustalający lokalizację ogrodzeń od strony dróg ma na celu wskazanie linii ogrodzenia, tak aby uwzględnić przebieg dróg. Miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi należy zapewnić na działce inwestycyjnej. Zlokalizowanie ich pomiędzy cofniętym ogrodzeniem i granicą działki ewidencyjnej drogowej może odebrane być jako lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogi.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr L.451.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
   1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
   2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
   3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
   4) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679 ze zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).
3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Halinowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.
4. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).
6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Halinowie.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr L.451.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej

Rada Miejska w Halinowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr L.451.2022

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia 11 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Mrowiska, gmina Halinów

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLIII.400.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów, zmienioną uchwałą Nr XXXI.312.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. i uchwałą Nr XLVIII.441.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 23 czerwca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r.,

Plan miejscowy obejmuje obszar części miejscowości Mrowiska w gminie Halinów o powierzchni ok. 134,50 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Mrowiska w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XX/131/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 r. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić nowe tereny inwestycyjne, zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, ustala tereny budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz tereny usług publicznych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Dla obszaru objętego planem wystąpiono o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze a także na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w obszarze planu występują stanowiska archeologiczne, natomiast plan nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także na potrzeby osób niepełnosprawnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie Mrowiska zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie Mrowiska;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest już w części przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan wyznacza nowe tereny budowlane na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – do obecnego układu drogowego wprowadzono nowe drogi publiczne i wewnętrzne ze względu na ich rzeczywisty przebieg w terenie oraz obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych;

2)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

3)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów”, przyjętej Uchwałą Nr XXI.170.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Halinów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej. W planie wyznaczono strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z których wynika, że budynki można zbliżyć do granicy lasu, o ile budynki te spełniają warunki określone w tych przepisach. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu miejscowego kolejno:

1)Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLIII.400.2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów;

2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3)ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 13 czerwca 2014r.;

4)sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5)uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego;

6)wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8)wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

9)uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne;

10)Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXI.312.2021 z dnia 27 maja 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów. Uchwała ta dotyczyła zmniejszenia obszaru opracowania planu z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

11)ze względu na wprowadzone korekty wynikające ze zmiany granicy obszaru objętego planem dokonano ponownie uzgodnień projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie oraz Zarządem Dróg Powiatowych w Mińsku Mazowieckim;

12)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04 stycznia 2022 r. do 28 stycznia 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 17 stycznia 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;

13)wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 14 lutego 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;

14)do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 32 uwagi, które zostały rozpatrzone;

15)wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag,

16)ze względu na wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie oraz Zarządem Dróg Powiatowych w Mińsku Mazowieckim;

17)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono ponownie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 kwietnia 2022 r. do 20 maja 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 9 maja 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;

18)wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 06 czerwca 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;

19)do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozpatrzone;

20)Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLVIII.441.2022 z dnia 23 czerwca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów, uchwała dotyczyła wyłączenia z obszaru opracowania miejscowego planu działki nr 182;

21)przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.