

UCHWAŁA NR V.45.2024
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów,
gmina Halinów – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XXXI.311.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów, zmienioną Uchwałą Nr XXXII.324.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2021 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., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) 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;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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 odległość do 1,5 m gzymsów, balkonów, 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 danym terenie;
- 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;
- 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;
- 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;

11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, o minimalnej szerokości 3 m i docelowej wysokości minimum 5 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

2. Pojęcia 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) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) zieleń izolacyjna;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV.

2. 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) ML – tereny rekreacji indywidualnej;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług;
- 6) UP – teren usług publicznych;
- 7) IW – teren infrastruktury wodociągowej;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) Zn – tereny zieleni nieurządzonej;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) Wp – tereny wód powierzchniowych płynących;
- 13) WŚr – tereny wód powierzchniowych – rowy;
- 14) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 15) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 jednorodzinną,
 - b) MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - e) ML, ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami w odległości 2 km od granicy terenu 1ZL;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 56-70/9, 56-70/10 i 56-70/11, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, w których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

§ 11. 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) 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 w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 6) w terenach oznaczonych symbolem MN i MNU zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 7) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do:
 - a) 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych,
 - b) 65,0 m wyłącznie w odniesieniu do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) minimalną powierzchnię 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 i komunikacyjnej.

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

- 1) pas technologiczny linii elektroenergetycznych o napięciu 400 kV relacji Miłosna – Ołtarzew, Miłosna – Mościska oraz relacji Miłosna - Stanisławów obejmujący pas o szerokości 60,0 m (po 30,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m pod linią i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - c) dopuszczenie realizacji dojazdów i dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszczenie realizacji placów manewrowych i dróg wewnętrznych,
 - e) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych oraz hydrotechnicznych np. zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu linii elektroenergetycznych,
 - f) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej linii elektroenergetycznej oraz prac związanych z jej eksploatacją i konserwacją,
 - g) dopuszczenie budowy elektroenergetycznej linii dwutorowej, wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach,
 - h) dopuszczenie zabudowy innej niż związana z linią elektroenergetyczną 400 kV, z zastrzeżeniem lit. a;
- 2) 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.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG, 6KDD, 9KDD, 12KDD, 8KDW, 11KDW oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejąca droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 i zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, PU, ML, ZP dopuszczenie wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości:

- a) 5,0 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 10,0 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny oznaczone symbolami MN, MNU, ML, ZP oraz 15 m x 15 m dla dróg obsługujących tereny oznaczone symbolami PU;
- 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 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na 300 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników,
 - dla terenu infrastruktury wodociągowej – minimum 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla terenu zieleni urządzonej – minimum 5 miejsc;
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,
 - 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 pkt 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) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej 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 i przemysłowych:
- a) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
 - b) do czasu możliwości technicznego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 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, instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 12) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 13) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, 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, RM, ML;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem PU;

3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami R, Zn, ZL, ZP, UP, IW, KDG, KDD, KDW, WSr, Wp.

§ 17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 1UP, 1IW.

§ 18. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jako:

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznych 400 kV.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN 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;
- 3) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% 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, z zastrzeżeniem § 11 pkt 7:
 - dla budynków mieszkalnych do 12,5 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 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 12,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;
- 7) zapis pkt 6 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu dróg oznaczonych symbolami KDD i 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 przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie obsługi terenu oznaczonego symbolem 15MN, z dróg zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadującymi,
 - c) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
 - d) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU** 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 jednorodziną,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 4) 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: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 11 pkt 7:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,5 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 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i dla usług nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 12,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i dla usług nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
- c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 9,0 m, z zastrzeżeniem §11 pkt 7,
 - 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 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 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:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% 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 do 12,0 m, z zastrzeżeniem §11 pkt 7,
 - 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 obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obsługa terenu 2RM z drogi 3KDG poprzez teren 6PU lub z drogi 9KDD poprzez teren 10R i 14MN,
- c) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
- d) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) 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) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy do 15,0 m, z zastrzeżeniem § 11 pkt 7,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
- 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 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

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:

- a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszczenie obsługi terenów oznaczonych symbolami 1PU, 4PU, 5PU z dróg zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio z nimi sąsiadującymi,
- c) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
- d) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- b) parkingi,

- c) obiekty małej architektury,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) 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: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m, z zastrzeżeniem §11 pkt 7,
 - 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą wodociagową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 12,5 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 26. 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, 22R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zadrzewienia śródpolne;

- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn, 7Zn, 8Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zielenie nieurządzone;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zielenie urządzone;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) parkingi,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zakaz zabudowy i wykorzystania lasu jako dojazd do przyległych terenów.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych, szlaków pieszych i rowerowych w ramach urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe płynące;

- 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 dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – 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 przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDD, KDW** ustala się:

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDG	droga publiczna klasy głównej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 20,4 m;	- istniejąca droga wojewódzka nr 637, część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem;
2.	2KDG	droga publiczna klasy głównej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 25,5 m;	- istniejąca droga wojewódzka nr 637, część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań,
3.	3KDG	droga publiczna klasy głównej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 26,0 m;	- istniejąca droga wojewódzka nr 637, część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem;
4.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,1 m do 12,4 m;	- droga częściowo istniejąca, w części projektowane poszerzenie; - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
5.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 14,8 m do 19,1 m;	- istniejąca droga;
6.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m;	- projektowana droga, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;

7.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,9 m;	- istniejąca droga gminna, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
8.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m;	- projektowana droga, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
9.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,3 m do 21,2 m;	- istniejąca droga, - częściowe poszerzenia, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
10.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m;	- projektowana droga gminna, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
11.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 19,4 m;	- projektowana droga i częściowo istniejąca; - poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
12.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 9,0 m;	- droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, - poszerzenia w rejonie skrzyżowania;
13.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 11,9 m;	- projektowana droga, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
14.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m;	- projektowana droga, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania, - zaprojektowany plac do zawracania;
15.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 8,0 m	- droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
16.	1KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m;	- droga istniejąca, - plac do zawracania;
17.	2KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,3 m do 14,5 m;	- istniejąca droga, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
18.	3KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m;	- droga istniejąca; - poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
19.	4KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 13,7 m;	- droga projektowana; - poszerzenie w rejonie skrzyżowania

20.	5KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m;	- droga istniejąca; - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
21.	6KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,9 m;	- droga projektowana, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
22.	7KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,9 m;	- droga projektowana, - zaprojektowany plac do zawracania, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania,
23.	8KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 25,9 m	- droga istniejąca, - projektowane poszerzenie, - zaprojektowany plac do zawracania;
24.	9KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m;	- droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, - zaprojektowany plac do zawracania, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
25.	10KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 17,4 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
26.	11KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 12,1 m	- droga częściowo istniejąca i częściowo projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr V.45.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w dniach od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęło 16 uwag (w tym 3 uwagi o tej samej treści, z czego 4 zostały uwzględnione w całości, 2 zostały częściowo nieuwzględnione i 8 zostało nieuwzględnionych w całości);
2. w dniach od 27 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r. w wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

1. Uwaga wniesiona dnia 07.09.2023 r., dotyczy działki nr 716

Treść uwagi:

Dotyczy zmiany przeznaczenia na tereny rekreacji indywidualnej lub tereny zabudowy jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zasięg terenów budowlanych wynika z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego w 2010 r., w którym działka znajduje się w obszarze E2 i LS tj. tereny rekreacyjne i tereny lasów. W procedurze opracowania projektu planu wystąpiono z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych znajdujących się na działce na cele nieleśne tj. na funkcję ML, tj. tereny rekreacji indywidualnej, jednak Marszałek nie wyraził zgody.

2. Uwaga wniesiona dnia 21.09.2023 r., dotyczy działki nr 554/2, 454/2

Treść uwagi:

Dotyczy zmiany przeznaczenia z działek rolnych na budowlane.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Nieuwzględniona w zakresie działki nr 454/2, która zgodnie z obowiązującym Studium położona jest na terenie R, tj. tereny rolne. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

3. Uwaga wniesiona dnia 21.09.2023 r., 27.09.2023 r., 02.10.2023 r., dotyczy działki nr 229/6

Treść uwagi:

Dotyczy zmiany przeznaczenia części działki oznaczonej jako las (zgodnie z rysunkiem) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub las z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

W procedurze opracowania projektu planu wystąpiono z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych znajdujących się na działce na cele nieleśne tj. na funkcję MN (zabudowa mieszkaniowa) zgodnie z rysunkiem na wniesionej uwadze, jednak Marszałek nie wyraził zgody. W związku z tym, zasięg terenów budowlanych wynika z otrzymanej poprzednio zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. Uwaga wniesiona dnia 22.09.2023 r., dotyczy działki nr 554/3, 454/1

Treść uwagi:

Dotyczy:

1. zmiany przeznaczenia działki nr 554/3 z terenu rekreacji indywidualnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. zmiany przeznaczenia działki nr 454/1 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zasięg terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynika z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego w 2010 r. Działka nr 554/3 w studium znajduje się w obszarze E2 tj. tereny rekreacyjne, a działka nr 454/1 położona jest na terenie R, tj. tereny rolne. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

5. Uwaga wniesiona dnia 25.09.2023 r., dotyczy działki nr 408

Treść uwagi:

Dotyczy zmiany przeznaczenia całości działki na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zasięg terenów budowlanych, wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego w 2010 r. Zgodnie z w/w studium działka zlokalizowana jest częściowo w terenie R– tereny rolne oraz w terenie M1- tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z ustaleniami studium w zakresie terenu R, brak jest możliwości wprowadzenia terenu budowlanego na całą działkę.

6. Uwaga wniesiona dnia 18.10.2023 r., dotyczy działki nr 554/4, 625, 454/3

Treść uwagi:

Dotyczy:

1. zmiany przeznaczenia działek nr 554/4, 625 z terenu rekreacji indywidualnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. zmiany przeznaczenia działki nr 454/3 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren rekreacji indywidualnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zasięg terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynika z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego w 2010 r. Działka nr 554/4 w studium znajduje się w obszarze E2 tj. tereny rekreacyjne, działka nr 625 w obszarze E2 i LS (teren rekreacyjny i leśny), a działka nr 454/3 położona jest na terenie R, tj. tereny rolne. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

7. Uwaga wniesiona dnia 19.10.2023 r., dotyczy terenu 2RM

Treść uwagi:

Dotyczy wykreślenia zapisu § 22 pkt 4 o nakazie obsługi terenu 2RM do drogi 3KDG przez teren 6PU, dopuszczenia obsługi terenu 2RM z drogi 9KDD poprzez teren 10R i 14MN oraz wyjaśnienia celowości wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej na styku terenów 2RM i 6PU.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Nieuwzględniona w zakresie wykreślenia zapisu § 22 pkt 4 o nakazie obsługi terenu 2RM do drogi 3KDG przez teren 6PU. Dopuszczono obsługę komunikacyjną terenu 2RM z drogi 9KDD poprzez teren 10R i 14MN. Pas zieleni izolacyjnej ma za zadanie chronić funkcję zabudowy zagrodowej, na której możliwa jest lokalizacja budynku mieszkalnego przed bezpośrednim sąsiedztwem terenu produkcyjnego. Ustalenia planu w § 4 pkt 11 dopuszczają możliwość przerwania zieleni.

8. Uwaga wniesiona dnia 19.10.2023 r., dotyczy terenów 4PU, 5PU

Treść uwagi:

Dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach 4PU i 5PU

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego tj. zabudowy mieszkalno-usługowej naruszy ustalenia obowiązującego studium. Ponadto funkcja produkcyjna koliduje z funkcją mieszkaniową, co może powodować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Uwaga wniesiona dnia 20.10.2023 r., dotyczy działki nr 260

Treść uwagi:

Dotyczy zmiany przeznaczenia części działki z rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wyrównanie terenu budowlanego do działek sąsiednich) oraz przedłużenia drogi dojazdowej 8KDD.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zasięg terenów budowlanych wynika z obowiązującego studium. W związku z tym, że w obowiązującym studium tylko część działki przeznaczona jest pod zabudowę, brak jest możliwości wprowadzenia terenu budowlanego do wysokości działek sąsiednich. Natomiast układ komunikacyjny wskazany w projekcie planu służy prawidłowej obsłudze komunikacyjnej m. in. nowych terenów budowlanych. Ponadto działka nr 260 przylega bezpośrednio od strony północnej do istniejącej drogi wskazanej w projekcie planu jako komunikacja publiczna.

10. Uwaga wniesiona dnia 20.10.2023 r., dotyczy działki nr 154

Treść uwagi:

Dotyczy zmiany przeznaczenia części działki rolnej na budowlaną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zasięg terenów budowlanych wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego w 2010 r. Zgodnie z ww. studium działka nr 154 zlokalizowana jest w terenie R – tereny rolne. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr V.45.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 28 sierpnia 2024 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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 609 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 ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 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 2023 r. poz. 1270 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 V.45.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 28 sierpnia 2024 r.
Zalacznik4.xml

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 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr V.45.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina
Halinów – część A

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXI.311.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów oraz Uchwały Nr XXXII.324.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A, 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., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie ze studium położony jest na terenach oznaczonych symbolami M1 – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M2 – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej, M1z – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, M2z – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, M1L – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych, E1 – tereny rekreacyjne ogólnodostępne, E2 – tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie, AG1 – tereny aktywności gospodarczej, AG1L – tereny aktywności gospodarczej na terenach leśnych, UP – tereny usług publicznych, LS – tereny lasów, R – tereny rolne niskich klas bonitacyjnych, RIII – tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych, W – tereny wód powierzchniowych.

Ponadto w studium, w granicach obszaru objętego planem, wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Jednakże, w projekcie planu nie występują takie obszary, z uwagi na ich brak na nowych Mapach Zagrożenia Powodziowego i Mapach Ryzyka Powodziowego opublikowanych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Środowiska i Klimatu w dniu 22 października 2020 r. Powyższe wynika z ustaleń Studium, które zostały wprowadzone uchwałą Nr XXX.IV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. poprzez dodanie w załączniku nr 2 Studium, rozdziału 4.1.a określającego „Ogólne zasady stosowania zapisów studium”.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić ustalenia funkcjonalno-przestrzenne oraz zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A wyznacza tereny o symbolach: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, ML – tereny rekreacji indywidualnej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, UP – teren usług publicznych, IW – teren infrastruktury wodociągowej, R – tereny rolnicze, Zn – tereny zieleni nieurządzonej, ZP – teren zieleni urządzonej, ZL – tereny lasów, Wp – tereny wód powierzchniowych płynących, Wsr – tereny wód powierzchniowych – rowy, KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej, KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, KDW – tereny dróg wewnętrznych. W związku z powyższym ustalenia planu, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Halinów.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Michałów w gminie Halinów o powierzchni ok. 376,82 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 miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A, dla części obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Michałów w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą nr XXXVII/203/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2002 r.

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 2024 r. poz. 1130) oraz zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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. W procedurze, konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu znajdują się grunty leśne, dla których wykorzystano zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja nr 109/2013 z dnia 20 listopada 2013 r. nr RW-RM-II.7151.210.2013.AZ oraz Decyzja nr 37/2015 z dnia 31 marca 2015 r. nr RW-RM-II.7151.23.2015.AM), na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, uzyskaną w trakcie procedury planistycznej wszczętej uchwałą Nr XIX.160.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Michałów, gmina Halinów;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w sporządzonym planie zostały ujęte strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych nr AZP 56-70/9, 56-70/10 i 56-70/11, w granicach których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności 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 sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Michałów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania 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 miejscowości Michałów;
- 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 przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie 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;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, 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.

Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym, w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie naruszając 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., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę infrastruktury technicznej, a także 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.

Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzemieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Plan miejscowy dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A został uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy, o której mowa powyżej i dlatego zasadnym jest zastosowanie przepisu art. 67 ust. 3.

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 XXXI.311.2021 w dniu 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów;
- 2) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXII.324.2021 w dniu 29 czerwca 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów;
- 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 3 września 2021 r.;
- 4) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu planu;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym dokumencie;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) uwzględniono zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (Decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 109/2013 z dnia 20 listopada 2013 r. nr RW-RM-II.7151.210.2013.AZ oraz Decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 37/2015 z dnia 31 marca 2015 r. nr RW-RM-II.7151.23.2015.AM);
- 10) wystąpiono o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 11) Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne tj. 0,9417 ha, dla pozostałej części gruntów leśnych objętych wnioskiem nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia (Decyzja nr 33/2023 z dnia 9 maja 2023 r.);
- 12) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 13) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 25 września 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 14) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 20 października 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne

oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego (do projektu planu wpłynęło 16 uwag (w tym 3 uwagi o tej samej treści, z czego 4 zostały uwzględnione w całości, 2 zostały częściowo nieuwzględnione i 8 zostało nieuwzględnionych w całości));

- 15) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego uwzględnienia uwag;
- 16) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym dokumencie;
- 17) ogłoszono o drugim - częściowym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r. oraz zorganizowano w dniu 9 lipca 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 18) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 5 sierpnia 2024 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego (do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga);
- 19) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) 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. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.