

**UCHWAŁA NR XXXVIII/227/18
RADY GMINY MNISZKÓW**

z dnia 23 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą nr XXVIII/158/2017 Rady Gminy Mniszków z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów, Rada Gminy Mniszków, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mniszków uchwalonego uchwałą Nr XXXII/189/13 z dnia 22 października 2013 r. Rady Gminy Mniszków, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały uchwałą nr XXVIII/158/2017 Rady Gminy Mniszków z dnia 12 kwietnia 2017 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania funkcje w budynkach lub sposób zagospodarowania działki lub terenu, wzbogacające przeznaczenie terenu w sposób określony w przepisach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

¹⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579

- 7) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w zabudowie usługowej w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki i zespoły budynków;

§ 3. 1. Określa się na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 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 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się ze względu na uwarunkowania lub nie występowania na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

- 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar w metrach;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R – tereny rolnicze;
- 3) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) KD-L i R przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się w odniesieniu do terenu;
- 2) MN przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy;
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,
 - d) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;
- 4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji bytowej.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1500 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi, w tym drogi wewnętrzne.

§ 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem R w przypadku realizacji siedliska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) na całym obszarze ustala się:
 - a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
 - b) nakaz zachowania rowów otwartych;
- 3) wyznacza się pas technologiczny od linii napowietrznej 15 kV o szerokości po 5,0 m od osi linii, w ramach której zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii;
- 4) zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi droga 1.KD-L klasy lokalnej,
 - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych i rolnych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 2) W zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi;
- 3) W zakresie ruchu pieszego ustala się prowadzenie w formie chodników, w liniach rozgraniczającej drogi 1.KD-L co najmniej po jednej stronie drogi;
- 4) W zakresie parkowania ustala się:

- a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te objekty,
- b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
- 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łózek, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług turystyki,
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
 - 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe realizowane w garażu wbudowanym w obiekt o funkcji podstawowej.
- c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publiczne w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej- DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV;
- 7) ustala się maksymalną moc na 100kV dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych studni i studni głębinowych;

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów oraz dachów na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;
- 2) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, w tym jezdni i chodników odbywać się będzie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, drenaż, deszczowe studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
 - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

- b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
 - 3) zakazuje się budowy napowietrznych stacji transformatorowych;
 - 4) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 3) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem lub koksem;
- 4) dopuszcza się stosowanie drewna jako paliwa do kominków.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
 - a) siecią kablową za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
 - b) siecią bezprzewodową za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 13. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 1.MN, 2. MN, - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 3.R, 4.R, 1.KD-L – 1%.

§ 14. 1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KD-L.

2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

§ 15. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze jest teren 1.KD-L;
- 2) na terenach wymienionych w pkt 1, obowiązuje nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:
 - a) obniżenie lub wyniesienie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zastosowania pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi lub wyniesionymi do poziomu jezdni.

§ 16. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych:
 - a) dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia szkła,
 - b) dla pokryć dachowych w szczególności łupków, gontów, wiór, strzechy.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych numerem i symbolem literowym 1. MN, 2. MN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) usługi turystyki,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - d) drogi, w tym drogi wewnętrzne,
 - e) zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 80 m², nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy w zabudowie jednorodzinnej, na każdej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację w lokalach użytkowych jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego usługi turystyki, w szczególności z zakresu agroturystyki do 50% powierzchni całkowitej budynku.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;

- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m²;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45o włącznie.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-L;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych oznaczone kolejnym numerem i symbolem R;
- 4) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych numerem i symbolem literowym 3.R, 4.R:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze - rolnicza przestrzeń produkcyjna, w szczególności tereny gruntów rolnych: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, torfowiska i oczka wodne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa - siedliska,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnego,
 - c) drogi, w tym drogi wewnętrzne dojazdowe do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej – siedliska, w szczególności jako budynki mieszkalne, gospodarcze, przy czym:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla pojedynczego siedliska - 300 m²,
 - e) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45o włącznie;
- 4) zakazuje się realizacji budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt o liczbie większej niż 30 DJP dla siedliska zagrodowego - dużych jednostek przeliczeniowych, definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 5) dopuszcza się realizację budowli rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowy studni i innych ujęć wody, na potrzeby agrotechniczne i hodowli zwierząt;
- 7) dopuszcza się zalesienia gruntów klasy bonitacji V i VI zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-L poprzez tereny oznaczone kolejnym numerem i symbolem MN;

2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez drogi wewnętrzne,

3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. 1. Dla wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 1.KD-L:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój jednojezdniowy;

3) ustala się prowadzenie chodników, co najmniej po jednej stronie drogi;

4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 1%;

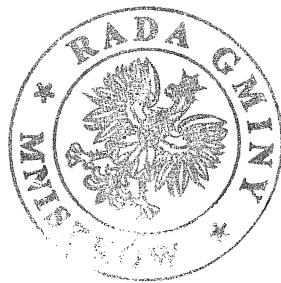
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniszków.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mniszków.

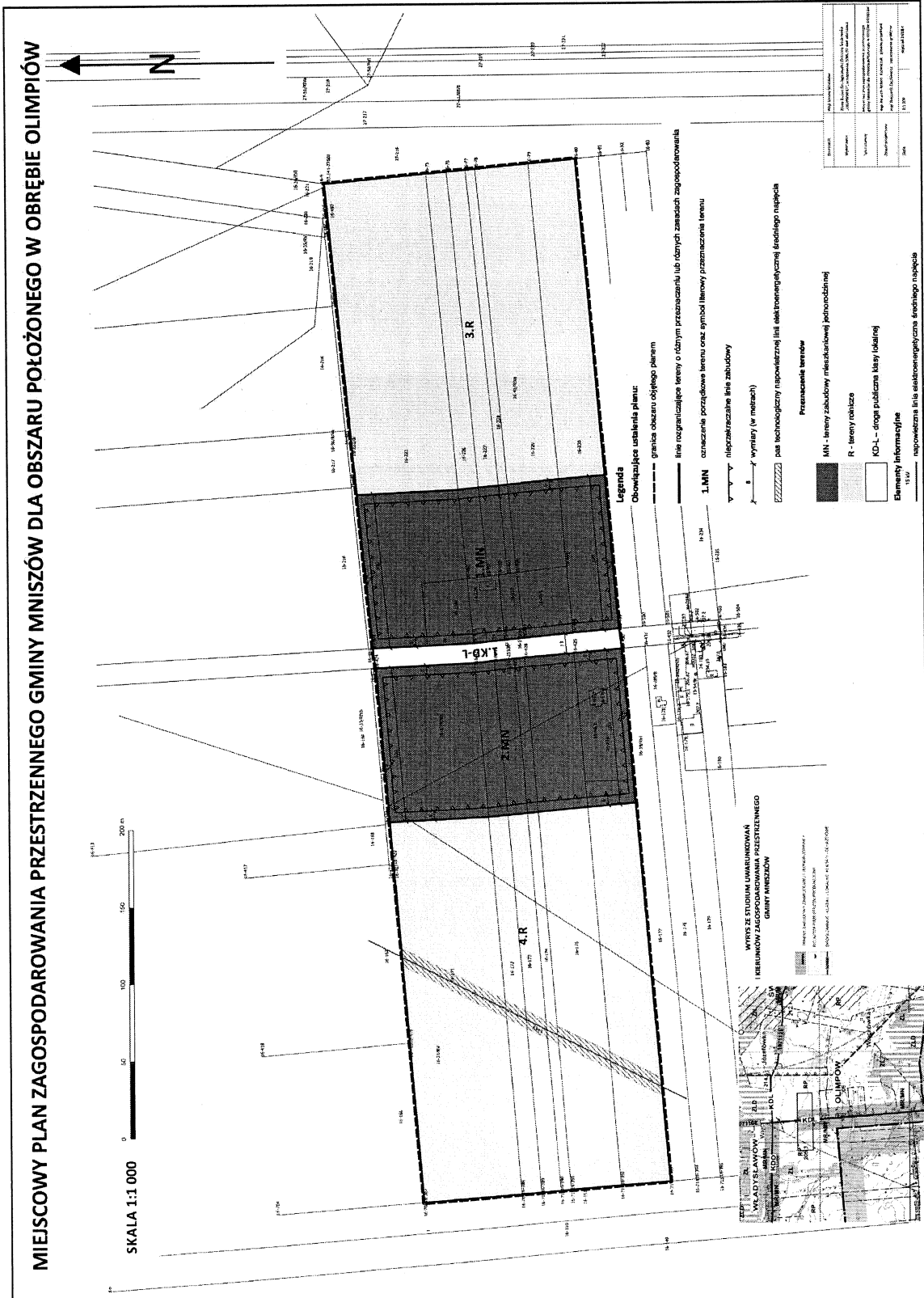
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Nojek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/227/18
 Rady Gminy Mniszków
 z dnia 23 marca 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/227/18
Rady Gminy Mniszków
z dnia 23 marca 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Mniszków, dla obszaru położonego
w obrębie Olimpiów

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mniszków o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Mniszków, dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów

Nie zgłoszono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy


Waldemar Nojek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/227/18
Rady Gminy Mniszków
z dnia 23 marca 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Mniszków, dla obszaru położonego
w obrębie Olimpiów

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części gminy Mniszków i obejmuje swym zasięgiem grunty o pow. ok. 27 ha. Teren opracowania położony jest w paśmie terenów rolnych, niezabudowanych, których „osią” jest droga gminna.

Celem planu jest przeznaczenie części terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług towarzyszących oraz zachowanie funkcji rolniczej na pozostałych terenach.

Zadaniem opracowanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania, określenie parametrów zabudowy oraz określenie możliwości inwestycyjnych.

Zgodnie z ustaleniami planu, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jest teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KD-L, na którym to terenie, nie zakłada się inwestycji wynikających bezpośrednio z ustaleń planu.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Na obszarze planu nie wystąpi konieczność budowy przez gminę obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i wynikających z realizacji ustaleń planu.

W przypadku opracowanego planu, nie przewiduje się inwestycji na terenie 1.KD-L oraz kosztów związanych z budową sieci infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Koszty związane z budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w obszarze planu, będą częścią ogólnych kosztów budowy i modernizacji sieci na obszarze gminy.

W związku z przyjętymi w planie ustaleniami, nie zachodzi konieczność wykupu gruntów w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W momencie uchwalenia planu, na jego obszarze nie wystąpią roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja ustaleń planu, nie powoduje powstania kosztów obciążających budżet gminy.

Przewodniczący Rady Gminy


Waldemar Nojek

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY
RADY GMINY MNISZKÓW

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadzone są w oparciu o uchwałę nr XXVIII/158/2017 Rady Gminy Mniszków z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów.

Celem niniejszej uchwały jest umożliwienie realizacji polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Mniszków poprzez określenie zasad i sposobu zagospodarowania terenów rolniczych i mieszkalnych wyznaczonych w studium.

Teren objęty planem to działki ewidencyjne o numerach: 171, 172, 173, 174, 175, 176, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229 i 230 z obrębu geodezyjnego Olimpiów..

Obszar opracowania jest w dużym stopniu niezurbanizowany. Zabudowa na obszarze planu to pojedyncze budynki mieszkalne, i gospodarcze, większość obszaru to tereny rolnicze klasy IV i VI. Przez teren przebiega linia napowietrzna elektroenergetyczną 15 kV, oraz droga publiczna.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały, zgodnie z art. 1 ust. 2. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Założeniem planu jest uporządkowanie, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie wskaźników zagospodarowania. Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Przewidywane rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne planu umożliwiają utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej poprzez wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej - siedlisk.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz realizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków.

Ponad dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej określono zasady ochronę przed hałasem, poprzez odpowiednią kwalifikację terenów w odniesieniu do przepisów odrębnych.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i określono zasady uporządkowania układu komunikacyjnego.

Na skutek realizacji zapisów planu na całym obszarze przewiduje się poprawę jakości krajobrazu, dzięki uporządkowaniu zarówno obszarów zabudowy mieszkaniowej, jak i rolnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 t.j. z późn. zm.). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz 1235 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie skutkować znaczącymi niekorzystnymi zmianami dla środowiska i życia ludzi zamieszkujących na tym obszarze. Biorąc pod uwagę stan istniejący, proponowane zagospodarowanie oraz ograniczony zakres problemów i położenie poza strefą wpływu na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000, obszar planu nie wymaga alternatywnych rozwiązań do tych zawartych w projektowanym dokumencie.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru zapewniono udział społeczeństwa. Wójt Gminy ogłosił możliwość składania wniosków do planu, nie wpłynął żaden wniosek formalny do planu.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawa etapów procedury.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie ustawowe. W dalszej procedurze planu zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu

środków komunikacji elektronicznej. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Dostęp do informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu został zapewniony poprzez opublikowanie w prasie, wywieszenie obwieszczeń i publikację na stronach internetowych BIP Gminy Mniszków projektu planu oraz ogłoszeń o terminach wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, zbierania uwag.

W trakcie wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu, w dniach 17.11.2017-18.12.2017 r. nie wpłynęły wnioski i uwagi.

W trakcie wyłożenia przez dwadzieścia jeden dni po jego zakończeniu (do 02.01.2018 r.) zbierano uwagi do planu. W dniu 18.12.2017 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. W trakcie dyskusji nie wniesiono uwag.

W ramach wyłożenia projektu do publicznego wglądu, w terminie ustawowym, nie wpłynęła żadna uwaga. W ostatnim dniu wyłożenia planu przeprowadzono dyskusję publiczną, którą prowadził kierownik referatu Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami, Infrastruktury, Budownictwa i Rolnictwa Urzędu Gminy w Mniszkowie. W przeprowadzonej debacie uczestniczył jeden mieszkaniec wsi Olimpiów.

W ramach prac nad planem wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone w art. 46, 51, 53 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 353). W tym uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Uchwalenie planu nie wywołuje skutków finansowych. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Olimpiów spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mniszków, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/189/13 Rady Gminy Mniszków z dnia 22 października 2013 r. może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Nojek