
  
Grzegorz Koziol  
Adwokat

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
z dnia .....

ZASTĘPCA BURMISTRZA

  
Adam Sekmistrz

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XIX.158.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów oraz po stwierdzeniu, 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.,

Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia ogólne**

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabina, gmina Halinów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Planem obejmuje się miejscowość Grabina w gminie Halinów w jej granicach administracyjnych.

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

§3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady 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 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
  - 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,
  - 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) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dachy dwu lub więcej spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 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) reklamie – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych;
- 8) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, zawierające treści reklamowe, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 9) szyldach – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 11) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 12) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni działki budowlanej lub terenu zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym i powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;
- 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 5 m, docelowej wysokości minimum 3 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami 3 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przzerwania 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) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) projektowana zieleń izolacyjna;
- 7) rowy zlokalizowane w terenach dróg;
- 8) obszary zdrenowane;
- 9) linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym;

- 10) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 220 kV zlokalizowanej poza granicami planu.
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, usługi;
  - 3) **U** – tereny usług;
  - 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 5) **R** – tereny rolnicze;
  - 6) **ZL** – tereny lasów;
  - 7) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;
  - 8) **KK** – tereny kolejowe;
  - 9) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

- §7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy na obszarze objętym planem;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- §8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami :
    - a) **MN, RM** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
    - b) **MNU** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 13MN, 14MN, 17MN obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 5,0 m;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych;

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym o szerokości po 40,0 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem WŚr;
- 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 5) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 6,5 m dla linii elektroenergetycznej 400 kV i 5,5 m dla linii elektroenergetycznej 220 kV;

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
  - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
    - drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, w tym drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;



- 2) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
  - 6,0 m dla dróg o długości do 60 m,
  - 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 100 m,
  - 10,0 m dla dróg o długości powyżej 100 m;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 x12,5m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 x15 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej;
- 5) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;
- 6) 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 zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla handlu detalicznego, usług drobnych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
  - b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

**§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZL;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 80$  mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszczenie zastosowania indywidualnych rozwiązań do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) budowę sieci kanalizacji wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 90$  mm,
  - b) do czasu podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem w tym zakresie obowiązujących przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit.c;
  - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej  $1000\text{m}^2$ ;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 40$  mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne: 110/15 kV „Stara Miłosna” i 110/15 kV „Sulejówek”,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) szerokość stref oddziaływania dla linii napowietrznej 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
  - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;

12) 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;

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

**§14.** 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;

2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U;

3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami R, ZL, WSr, KK, KDL, KDD, KDW.

**§15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD.

**§16.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK;

2) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV;

3) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej 220 kV

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

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

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

3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;

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

5) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

**§18.** W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

1) zakaz lokalizacji reklam, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;

2) dopuszczenie lokalizowania szyldów:

a) na ogrodzeniach,

b) na budynkach,

c) o wysokości maksymalnie 0,7 m;

3) zakaz lokalizacji szyldów wystających poza obrys budynku oraz szyldów wystających poza obrys ogrodzenia;



- 4) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;
- 5) terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie lokalizowania totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 20 m;
- 6) dopuszczenie lokalizowania reklam remontowo – budowlanych.

**§19.** W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pachotki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, bariery ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywoplotów;
- 6) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe**

**§20.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - 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 - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, przy zachowaniu poniższych parametrów:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup> za wyjątkiem terenu 16MN,
  - b) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup> w terenie 16MN
  - c) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy bliźniaczej 11m;
- 6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup> za wyjątkiem terenu 16MN z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup> w terenie 16MN z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zapis pkt 6 i 7 nie dotyczą działek budowlanych które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 6 lub 7;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

**§21.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - 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 - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
- f) ukształtowanie połąci dachowych:
  - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy bliźniaczej 11m;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokale mieszkalne towarzyszące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym;
  - b) budynki garażowe;
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków garażowych do 5,0 m - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
  - f) ukształtowanie połąci dachowych:
    - budynków usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - budynków garażowych: dachy płaskie, lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;



- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

**§23.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zadrzewienia śródpolne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

**§25.** Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) drogi leśne, szlaki piesze i rowerowe w ramach urządzeń turystycznych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 5) dopuszczenie przebudowy rowów, w tym ich przykrycie;
- 6) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 7) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§27. Dla terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren kolejowy;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

l.p.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 15,0 m,</li> <li>– lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;</li> </ul>	istniejąca droga gminna nr 220406W, część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem
2.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m;</li> </ul>	projektowana droga część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem
3.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,0 m do 6,0 m;</li> </ul>	istniejąca droga, część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem
4.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 17 m,</li> <li>– lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;</li> </ul>	istniejąca droga

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI GRABINA, GMINA HALINÓW

5.	5KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 15,0 m;	istniejąca droga gminna nr 220416W
6.	6KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana
7.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;	projektowana droga
8.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 10,0 m;	projektowana droga
9.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 1,0 m do 9,0 m;	projektowana droga, część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem
10.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 10,0 m;	projektowana droga, część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem
11.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 6,0 m;	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem
12.	1KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 12,5 m;	projektowana droga
13.	2KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m;	istniejąca droga
14.	3KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 15,0 m;	istniejąca droga
15.	4KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 12,0m;	projektowana droga
16.	5KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 12,0 m;	projektowana droga
17.	6KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 12,0 m;	projektowana droga



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI GRABINA, GMINA HALINÓW

18.	7KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m;	projektowana droga
19.	8KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m;	istniejąca droga
20.	9KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m;	częściowo istniejąca częściowo projektowana
21.	10KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m;	projektowana droga
22.	11KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 10 m;	projektowana droga
23.	12KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 10,0 m;	projektowana droga
24.	13KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 10,0 m;	częściowo istniejąca częściowo projektowana
25.	14KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 12,0 m;	projektowana droga
26.	15KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 12,0 m;	projektowana droga
27.	16KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 11 m;	projektowana droga
28.	17KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 12,0 m;	istniejąca droga
29.	18KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m;	istniejąca droga
30.	19KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m;	projektowana droga
31.	20KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m;	projektowana droga
32.	21KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m;	projektowana droga
33.	22KDW	drogi wewnętrzne	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m;	projektowana droga

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

**§29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2014r. do 8 maja 2014r. Dnia 28 kwietnia 2014r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 23 maja 2014r. – wpłynęły 24 uwagi do projektu planu z czego 6 uwag rozpatrzono pozytywnie, 7 uwag rozpatrzono negatywnie, 11 uwag rozpatrzono częściowo negatywnie.

1. Uwaga została wniesiona dnia 30.04.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 89

Składający uwagę wnosi o zmianę przebiegu drogi na granicy Grabiny i Józefina po 5 m w każdej miejscowości i przeprowadzenie drogi w taki sposób aby z powierzchni działki pozostało nie mniej niż 800m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. W związku z przebiegiem drogi 4KDD została zmniejszona minimalna powierzchnia działki budowlanej do 750m<sup>2</sup> dla terenu 16MN.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

2. Uwaga została wniesiona dnia 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 30/6, 30/17, 30/13

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia budynków i działek nr 30/6, 30/17, 30/13 pod działalność usługową związaną z rolnictwem (naprawa ciągników i maszyn rolniczych).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem



oraz

- art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W studium działki nr ew. 30/6, 30/17 znajdują się w terenie M2, gdzie dopuszcza się funkcję uzupełniającą usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe. Działka nr ew. 30/13 znajduje się częściowo w terenie M2 i terenie R. Teren R znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium w planie wprowadza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi oraz zabudowy mieszkaniowej.

W zawiązkę z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

3. Uwaga została wniesiona dnia 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 30/13

Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup>, oraz dla zabudowy bliźniaczej polegającą zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700m<sup>2</sup> do 550m<sup>2</sup> z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup>.

W zawiązkę z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

4. Uwaga została wniesiona dnia 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 35/1

Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup>, oraz dla zabudowy bliźniaczej polegającą zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700m<sup>2</sup> do 550m<sup>2</sup> z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup>.

W zawiązkę z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

5. Uwaga została wniesiona dnia 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 30/19

Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup>, oraz dla zabudowy bliźniaczej polegającą

zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700m<sup>2</sup> do 550m<sup>2</sup> z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

6. Uwaga została wniesiona dnia 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 35/2

Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup>, oraz dla zabudowy bliźniaczej polegającą zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700m<sup>2</sup> do 550m<sup>2</sup> z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

7. Uwaga została wniesiona dnia 14.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 1/23

Składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi przez środek działki 1/23.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

8. Uwaga została wniesiona dnia 15.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 39/7

Składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem KDD przebiegającej przez teren działki nr 39/7 oraz wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 39/7 (do pasa technologicznego linii wysokiego napięcia) z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.

Częściowo na działce nr 39/7 zostanie wprowadzony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do północnej granicy dotychczasowego terenu 16MN

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

9. Uwaga została wniesiona dnia 20.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 42/2

Składający uwagę nie wyrażają zgody na projekt drogi 4KDD planowaną przez działkę 42/2 w Grabinie o szerokości 10m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

10. Uwaga została wniesiona dnia 21.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 18/14

Składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi przez działkę 18/14, ponieważ znacznie zmniejsza ona powierzchnię działki, powierzchnia działki, która zostanie nie będzie spełniała wymogów do ustalenia warunków zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym o linii elektroenergetycznej 400kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto została zmniejszona minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej na 800m<sup>2</sup>, a bliźniaczej na 600m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

11. Uwaga została wniesiona dnia 21.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/35

Składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi 1KDD o szerokości 10m. Proponuje przebieg drogi wzdłuż południowej granicy pasa technologicznego.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zasięg zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został wyznaczony zgodnie z zasięgiem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. W projekcie planu droga oznaczona symbolem 1KDD została poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na budynek zlokalizowany na działce ew. nr 26, nie jest możliwe poprowadzenie drogi 1KDD wzdłuż południowej granicy.

W zawiązku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

12. Uwaga została wniesiona dnia 21.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/35

Składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi 1KDD o szerokości 10m. Proponuje przebieg drogi wzdłuż południowej granicy pasa technologicznego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zasięg zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został wyznaczony zgodnie z zasięgiem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. W projekcie planu droga oznaczona symbolem 1KDD została poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na budynek zlokalizowany na działce ew. nr 26, nie jest możliwe poprowadzenie drogi 1KDD wzdłuż południowej granicy.

W zawiązku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

13. Uwaga została wniesiona dnia 22.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 70/1, 70/4, 70/3, 64/2 oraz całego obszaru planu punkt 5, 6 i 7

Składający uwagę wnoszą o:

- 1) zmianę szerokości linii zabudowy z 7 m na 5 wzdłuż zachodniej strony działki nr ew. 70/1,
- 2) nie wyrażają zgody na poszerzenie w całości drogi o nr 6KDL tylko od strony działki nr ew. 64/2,
- 3) zmianę szerokości linii zabudowy z 7 m na 5 wzdłuż działki nr ew. 64/2 od strony drogi nr 6 KDL,
- 4) o usunięcie z projektu planu drogi oznaczonej symbolem 19KDW,
- 5) dodanie w §16 pkt 1 dodatkowej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków tzn. oprócz odcieni bieli, szarości i beżu proszą o dodanie koloru, żółtego i pomarańczowego,
- 6) zmianę §19 pkt.6 z tzn. powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej z 1000m<sup>2</sup> na 800m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej z 700m<sup>2</sup> na 600m<sup>2</sup>,
- 7) zmianę § 20 pkt.5 dla zabudowy usługowej powierzchnia nowo wydzielanej działki z 1000m<sup>2</sup> na 800m<sup>2</sup>,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – uwaga uwzględniona,

Ad.2 – uwaga uwzględniona,

Ad.3

Ulica oznaczona 6KDL, przedłużenie ul. Czynu Społecznego posiada parametry drogi klasy L, które pozwalają na wyższe natężenie ruchu, co wiąże się z większą uciążliwością ruchu samochodowego dla otoczenia zabudowy. Zmniejszenie linii zabudowy do 5 m wpłynęłoby niekorzystnie na warunki zamieszkania.

W związku z powyższym uwaga zostaje nieuwzględniona.

Ad. 4 – uwaga uwzględniona,

Ad. 5 – uwaga uwzględniona,

Ad. 6 – uwaga uwzględniona,

Ad. 7

Zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej spowoduje zwiększenie intensywności zabudowy na terenie w którym dominują budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące na działkach ok.1000m<sup>2</sup>. Obszar objęty planem nie posiada charakteru miejskiego zatem brak uzasadnienia dla zwiększania intensywności zabudowy na tym obszarze.

W związku z powyższym uwaga zostaje nieuwzględniona.

14. Uwaga została wniesiona dnia 23.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 124

Składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi nr 1KDD.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznej linii elektroenergetycznej 400kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie należy lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

15. Uwaga została wniesiona dnia 23.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 64/2

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działki o nr. ew. 64/2 z działki usługowej (U) na działkę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem

oraz

- art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W studium działka ta znajduje się w terenie M2, gdzie dopuszcza się funkcję uzupełniającą usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe. Zgodnie z ustaleniami studium w planie wprowadza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi.

W związku z powyższym uwaga zostaje rozpatrzona częściowo negatywnie.

16. Uwaga została wniesiona dnia 23.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 70/1, 70/4, 70/3 oraz całego obszaru planu punkt 3 i 4,

Składający uwagę wnosi o:

- 1) usunięcie z projektu planu drogi oznaczonej symbolem 19KDW,
- 2) zmianę szerokości linii zabudowy z 7 m na 5 dla działki 70/4 od strony drogi 6KDL,
- 3) dodanie w §16 pkt 1 dodatkowej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków tzn. oprócz odcieni bieli, szarości i beżu proszą o dodanie koloru zielonego, żółtego i pomarańczowego,
- 4) zmianę §19 pkt.6 z tzn. powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej z 1000m<sup>2</sup> na 800m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej z 700m<sup>2</sup> na 600m<sup>2</sup>

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – uwaga uwzględniona,

Ad.2

Droga oznaczona 6KDL, przedłużenie ul. Czynu Społecznego posiada parametry drogi klasy L, które pozwalają na wyższe natężenie ruchu, co wiąże się z większą uciążliwością ruchu samochodowego dla otaczającej zabudowy. Zmniejszenie linii zabudowy do 5 m wpłynęłoby niekorzystnie na warunki zamieszkania. Ponadto istniejące budynki zlokalizowane na działkach sąsiednich jak i na działce 70/4, znajdują się w większej odległości od ustalonej linii zabudowy oraz istnieje możliwość lokalizacji budynku w głębi działki.

W związku z powyższym uwaga zostaje nieuwzględniona.

Ad. 3 – uwaga uwzględniona,

Ad. 4 – uwaga uwzględniona,

17. Uwaga została wniesiona dnia 23.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: całego obszaru planu

Składający uwagę wnosi o:

- 1) uwzględnienie powierzchni działek dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup>,
- 2) zmianę stawki służącej naliczaniu nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokościach dla zabudowy jednorodzinnej proponowana stawka 20% zmniejszenie do 15%, dla zabudowy usługowej proponowana stawka 30% zmniejszenie stawki na 20%,



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – uwaga uwzględniona,

Ad.2

Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych ujednoczonych na obszarze całej gminy.

**Rozstrzygnięcia 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

§1. 1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2014 r. poz. 1409, z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 907, z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011r. nr 45, poz. 236), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006r. nr 123, poz.858 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012r, poz.1059 z późn. zm).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust.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.

§2. 1. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w §1 ust.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 i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Halinowie

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XIX.158.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów.

Projekt planu miejscowego 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 roku. Plan miejscowy obejmuje miejscowość Grabina, gmina Halinów. Granica obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, zabudowę zagrodową, tereny kolejowe, oraz tereny, na których nie można lokalizować zabudowy to jest tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych – rowy, tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) ustala m.in, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XIX.158.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina ,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 29 czerwca 2012 r.,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,



- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 9) Marszałek Województwa decyzją nr 24/2014 z dnia 7 marca 2014 r. wyraził zgodę na przeznaczenie, gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 0,0278 ha,
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 14 kwietnia do 8 maja 2014 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 28 kwietnia 2014 r.,
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 23 maja 2014 r.,
- 12) do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły 24 uwagi, z czego 6 rozparzono pozytywnie, 7 uwag rozparzono negatywnie, 10 uwag rozpatrzone częściowo negatywnie oraz 1 uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko rozpatrzone negatywnie,
- 13) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 14) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt planu miejscowego.

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 2013 r. poz. 1235 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W uchwale określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz powierzchnię działki w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości mniejszą niż wynika to z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Określenie mniejszych parametrów działek jest uzasadnione i wynika z istniejących podziałów, jakie zostały dokonane w miejscowości Grabina. W celu ujednoczenia sposobu zagospodarowania oraz zachowania zasad ładu przestrzennego zasadnym było określenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz powierzchni działek w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej 800m<sup>2</sup> a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>.

W planie określono stawkę procentową w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolami R, ZL, Wsr, KK, KDL, KDD, KDW. Po uprawomocnieniu planu nie nastąpi wzrost wartości powyższych nieruchomości w stosunku do ich użytkowania przed wejściem w życie planu. W związku z powyższym określenie wartości przedmiotowej stawki na poziomie wyższym nie znajduje uzasadnienia w przypadku nieruchomości położonych na ww. terenach.

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