

PROJEKT  
Zatwierdzony przez

BURMISTRZA HALINOWA  
Adama Ciszковского

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński –  
część B, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów, zmienioną kolejno uchwałami: Uchwałą Nr X.90.2015 Rady Miejskiej w Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2015 r., Uchwałą Nr XXIX.262.2017 Rady Miejskiej w Miejskiej w Halinowie z dnia 26 stycznia 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV.309.2017 Rady Miejskiej w Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2017 r., i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr LEX-I.4131.274.2015.BŁ Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2015 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 24 grudnia 2015 r., poz. 11656) oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, 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 obszar stanowiący część miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów o powierzchni ok. 3,77 ha.

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 10) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) 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;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej.

§ 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, jeżeli wysunięcie to będzie mieściło się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 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) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 8) **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;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym i powierzchni tej działki, wyrażony w procentach.

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) linie rozgraniczające 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) obszary zdrenowane.

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: **U** – tereny usług.

## **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 zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 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;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) 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  $90^\circ$  z tolerancją  $30^\circ$ ;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
  - a) 6,0 m dla dróg o długości do 60 m,
  - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 100 m,
  - c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 100 m;
- 2) realizację dróg, o których mowa w pkt 1 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 15 m x 15 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej;
- 3) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - 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,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg;
- 4) 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 rozwiązań indywidualnych 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;
- 5) 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 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód z terenów parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie
  - b) z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
  - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 11) 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;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolem U.

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

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: czerni, szarości, grafitu, brązu, czerwieni, zieleni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha;

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

**§ 15.** 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, pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi, 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**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie
- 4) zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;  
parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych do 15 m,
    - dla budynków garażowych do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa za pośrednictwem dróg zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z drogi serwisowej zrealizowanej w pasie drogi poza obszarem planu, a do czasu jej realizacji bezpośrednio z drogi KDGP zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
  - b) budynki garażowe,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów do 15 m,
    - dla budynków garażowych do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa za pośrednictwem drogi serwisowej zrealizowanej w pasie drogi poza obszarem planu, a do czasu jej realizacji bezpośrednio z drogi KDGP zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez teren oznaczony symbolem 3U w Uchwale Nr XIII.116.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 listopada 2015 r.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia.....2017 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2017 r. do 22 czerwca 2017 r. Dnia 5 czerwca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 7 lipca 2017 r. wpłynęła jedna uwaga.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Halinowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, gmina Halinów, nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

1. Uwaga wniesiona 10.07.2017 (data nadania 07.07.2017 r.):

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi: Obszar pracowania graniczy z terenami zamkniętymi, zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MliR poz. 25 z późn. zm.) stanowiącym działkę ew. nr 220/2 ob. Aleksandrówka, na której zlokalizowana jest linia kolejowa Nr 2 relacji Warszawa Zachodnia - Terespol. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z zapisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2016 r. poz 1727 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2014 r. poz. 1227).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga o charakterze informacyjnym, projekt planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu zamkniętego i zagospodarowanie terenu w zakresie ustaleń miejscowego planu uwzględnia przepisy odrębne.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia.....2017 r.

**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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

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 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 2) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Halinowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Halinowie.

## UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów, zmienioną kolejno uchwałami Rady Miejskiej w Halinowie: Uchwałą Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r., Uchwałą Nr XXIX.262.2017 z dnia 26 stycznia 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV.309.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

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 r. Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów o powierzchni ok. 3,77 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane przeznaczone pod: usługi.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, jest wyposażony w istniejącą sieć wodociągową.

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

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – miejscowy plan nie ustala nowych dróg, obszar objęty planem graniczy z istniejącym układem komunikacyjnym;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie ustala zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – istniejące drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem, parametry tych dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „*Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów wraz z oceną aktualności studium i planów miejscowych*”, przyjętej Uchwałą Nr XXI.170.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Halinów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę nr XIX.162.2012 z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielogolas Brzeziński, gmina Halinów,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,

- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 29 czerwca 2012 r.,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) uzyskano od Powiatowej 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) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgoda ta dotyczy tylko części miejscowości Wielgolas Brzeziński, których nie objął projekt części B,
- 9) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne niebędących własnością Skarbu Państwa, których nie objął projekt części B,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia do 29 kwietnia 2015 r. oraz zorganizowano w dniu 13 kwietnia 2015 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 15 maja 2015 r.,
- 13) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 115 uwag,
- 14) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B,
- 15) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 16) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część B, który został uchwalony Uchwałą Nr XIII.116.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 listopada 2015 r.
- 17) Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr LEX-I.4131.274.2015.BŁ z dnia 17 grudnia 2015 r. stwierdził nieważność Uchwały Nr XIII.116.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 listopada 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, gmina Halinów,
- 18) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXIX.262.2017 z dnia 26 stycznia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na 5 części: A, B, C, D, E,
- 19) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego,
- 20) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 31 maja do 22 czerwca 2017 r. oraz zorganizowano w dniu 5 czerwca 2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 21) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 7 lipca 2017 r.,
- 22) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga,
- 23) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXIV.309.2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując zmniejszenia obszaru objętego planem części E,

24) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B.

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 2017 r. poz. 1405) 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 Wielgolas Brzeziński, 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.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawia się Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część B, 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.