

PROJEKT  
Zatwierdzony przez

BURMISTRZA HALINOWA  
Adama Ciszkowskiego

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

z dnia ..... 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1875) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku 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 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. i Uchwałą Nr XXXIV.309.2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część E, 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, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się obszar o powierzchni ok. 2,95 ha stanowiący część miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów.

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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) 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;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć 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) **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 lub terenu 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:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług;
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

## **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;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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;
- 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszczenie wprowadzania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) 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 200 m,
  - c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200 m;
- 3) 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 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 m x 15 m dla dróg obsługujących teren zabudowy usługowej;
- 4) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;
- 5) 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 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,
  - 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, 3 i 4;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
- 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;
- 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 Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,

- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) budowę sieci kanalizacyjnej 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) odprowadzanie wód z terenów parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartym w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie budowy sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 32$  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 stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
  - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
  - c) 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 w zakresie odpadów.

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

- 1) 20% dla terenu oznaczonego symbolem MNU;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDZ.

**§ 14.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku symbolem KDZ.

**§ 15.** 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, czerwieni, zieleni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha.

**§ 16.** 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, 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 żywopłotów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy 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: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 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,
  - 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 dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 18. Dla terenu drogi oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

l.p.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 2 m do 3 m	-fragment stanowiący poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 2203W znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem

**Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Marcin Pietrusiński**

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 E, gmina Halinów.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia 2015 r. do 29 kwietnia 2015 r. Dnia 20 kwietnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 15 maja 2015 r. – wpłynęło 115 uwag do projektu planu.

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. Granice części A planu miejscowego zostały zmienione Uchwałą Nr XXIX.262.2017 Rady Miejskiej w Miejskiej w Halinowie z dnia 26 stycznia 2017 r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów, a następnie zmienione Uchwałą XXXIV.309.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2017 r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów. Po podziale na części A, B, C, D, E przyjęto, że do obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część E wpłynęły 22 uwagi, z czego 5 zostało uwzględnionych.

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część E, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 13 września 2017 r. do 4 października 2017 r. Dnia 25 września 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 19 października 2017 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwagi nie wpłynęły.

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 uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część E, gmina Halinów, nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

1. Uwaga wniesiona 15.04.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi: Mapa planu jest nieaktualna. Nie zawiera informacji dotyczących rozpoczętych budów od 2009 r. Prośba o przekazanie dokładnego, aktualnego planu (może być w wersji wektorowej) uwzględniającego pełny stan faktyczny.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów została podjęta w 2012 r. Mapy są aktualne na moment przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

2. Uwaga wniesiona 24.04.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi: Prośba o doprecyzowanie zapisu §13 pkt.9a w sytuacji gdy pomieszczenia mieszkalne znajdują się w budynku usługowo-handlowym (obecnie posiadam 100m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej odebranej oraz 200 m<sup>2</sup> na ukończeniu, w tej sytuacji potrzebuję 9 miejsc parkingowych, a wystarczyłyby 2 miejsca.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy planu ustalają liczbę miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej usług, handlu, produkcji natomiast dla lokali mieszkalnych liczba miejsc parkingowych określona jest w odniesieniu do ilości lokali a nie ich powierzchni użytkowej.

3. Uwaga wniesiona 11.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 52/7.

Treść uwagi:

- 1) Zmiana określenia powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>;
- 2) Zmiana określenia powierzchni działki usługowej na nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad.1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073).

Ad.2. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia uwagi zmienione zostało przeznaczenie działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej. Zasadnym jest zatem ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Uwaga wniesiona 11.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 52/18

Treść uwagi: Nie wyraża zgody dla określenia powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup> w zakresie scalenia i podziału. Zmiana określenia powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> w zakresie scalenia i podziału nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073).

5. Uwaga wniesiona 12.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 52/4, 52/5 i całego obszaru planu.

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ad. 1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Ad. 2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjne terenów budowlanych.

6. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: nie podano nieruchomości.

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Ad. 2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjne terenów budowlanych.

7. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: nie podano nieruchomości.

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Ad. 2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjne terenów budowlanych.

8. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: 51/1

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Ad. 2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjne terenów budowlanych.

9. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: nie podano nieruchomości.

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>;

2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Ad. 2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjne terenów budowlanych.

10. Uwaga wniesiona 14.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 13KDD, po stronie północnej, kosztem przylegających prywatnych posesji;
- 2) Przeciw planowaniu zwiększenia powierzchni działek budowlanych z 800m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ad.1 Przebieg drogi 1KDD jest zgodny z przebiegiem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002r.

Ad. 2 Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

11. Uwaga wniesiona 14.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi: zmiana powierzchni działek nowo projektowanych, 800m<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodziną i 600m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą.;

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

12. Uwaga wniesiona 14.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi: zmiana powierzchni działek nowo projektowanych, 800m<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodziną i 600m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą.;

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej

stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

13. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości sztyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych.;
- 4) Zniesienie zakazu grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r o zmianie niektórych ustawa w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i sztyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzienia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WSR”.

14. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości sztyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych.;
- 4) Zniesienie zakazu grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r o zmianie niektórych ustawa w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i sztyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzienia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody

Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr”.

15. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości sztyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych.;
- 4) Zniesienie zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad.1 Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i sztyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzenia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr”.

16. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości sztyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych.;
- 4) Zniesienie zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

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

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i sztyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzenia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr”.

17. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na planowane poszerzenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD po stronie północnej.
- 2) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 3) Wniosek o zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonów;
- 4) Wniosek o zniesienie zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ad.1. Przebieg drogi 1KDD jest zgodny z przebiegiem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002r.

Ad.2. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzenia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr”.

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 2017 r. poz. 1875), 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 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 z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 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 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

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

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne 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 z późn. zm.).

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

## UZASADNIENIE

Plan miejscowy 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, zmienionej 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. i Uchwałą Nr XXXIV.309.2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część E, gmina Halinów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Plan miejscowy obejmuje fragment miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów o powierzchni ok. 2,95 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część E, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy oraz wprowadzeniem ładu przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część E, gmina Halinów ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oraz tereny komunikacji: drogi publicznej klasy zbiorczej.

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, 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 obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, brak również dóbr 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 dyskusje 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; na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Miasta;

- 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.

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów”, przyjętej Uchwałą Nr XXI.170.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r., w której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński jest wskazany jako aktualizowany.

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 komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry

i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny jest zasadniczym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu, system komunikacji na obszarze planu jest spójnym i całościowym rozwiązaniem. 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 2017 r. poz. 1073). 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 Wielgolas 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 E,
- 9) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne niebędących własnością Skarbu Państwa, których nie objął projekt części E,
- 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) 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,
- 16) 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

miejsowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – zmieniając granice obszaru objętego planem, oznaczonego, jako część E,

- 17) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 18) dokonano uzgodnienia projektu planu miejscowego,
- 19) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13 września 2017 r. do 4 października 2017 r. oraz zorganizowano w dniu 25 września 2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 20) 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 19 października 2017 r.,
- 21) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły,
- 22) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część E.

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 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część E, gmina Halinów. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.