

PROJEKT
Zatwierdzony przez

ZASTĘPCĘ BURMISTRZA
Adama Sekmistrza

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna część B,
gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. 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.161.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów zmienioną kolejno uchwałami Rady Miejskiej w Halinowie: Uchwałą Nr V.48.2015 z dnia 26 lutego 2015 r., Uchwałą Nr XXVIII.253.2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. i Uchwałą Nr XXXI.279.2017 z dnia 30 marca 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, 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 część miejscowości Długa Kościelna w gminie Halinów o powierzchni 158,9 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi powiatowej;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. 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 i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 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 dach dwu lub więcej spadowy 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 5,0 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, jeśli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinalczkowe, stoły do gier planszowych, linaria

wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;

- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 9) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) 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;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 5,0 m, docelowej wysokości minimum 3,0 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami 3,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) strefa ścisłej ochrony historycznej struktury przestrzennej „A”;
- 7) strefa ochrony krajobrazu „K”;
- 8) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 9) strefa ścisłej ochrony archeologicznej;
- 10) strefa obserwacji archeologicznej;
- 11) strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych;
- 12) obszary zdrenowane;
- 13) rowy zlokalizowane w terenach dróg;
- 14) rów skanalizowany;
- 15) projektowana zieleń izolacyjna;
- 16) linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym;
- 17) linia elektroenergetyczna 220 kV wraz z pasem technologicznym.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług;
- 3) **U** – tereny usług;
- 4) **UP** – teren usług publicznych;
- 5) **UK** – tereny usług kultu religijnego;
- 6) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 7) **ZC** – teren cmentarza;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **R** – tereny rolnicze;
- 10) **ZL** – tereny lasów;
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 12) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;
- 13) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 14) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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 i 4;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) dla terenów 10MN, 14MN, 2MNU, 6MNU, 2UK i 3UK nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MNU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1I wprowadzenie projektowanej zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem ochronie podlegają następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: pozostałości kościoła z dzwonnica, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 2UK (nr rejestru A-1011/362);
- 2) na obszarze objętym planem ochronie podlega plebania, zlokalizowana w liniach rozgraniczających terenu 2UK i oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) stanowisko nr 56-69/7, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 1ZC,
 - b) stanowisko nr 56-69/6, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 5KDD, 9KDW, 3R,
 - c) stanowisko nr 56-69/3, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 9MN, 12KDW;
- 4) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały:
 - a) strefa ścisłej ochrony historycznej struktury przestrzennej „A”,
 - b) strefa ochrony krajobrazu „K”,
 - c) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 5) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy ścisłej ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy obserwacji archeologicznej oraz strefy rozpoznanych stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się:

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem ustanawiającym ten obszar;
- 2) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

- 3) obszar opracowania znajduje się w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza, o szerokościach wynoszących 50,0 m i 150,0 m, dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2UK, 1ZP i 2ZP zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV, obejmujący pas o szerokości 80,0 m (po 40,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m o szerokości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego w świetle korony drzew,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV, obejmujący pas o szerokości 50,0 m (po 25 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m o szerokości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego w świetle korony drzew,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem WSR.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ w ciągu drogi powiatowej nr 4318 W, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, w tym oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 3) w terenach oznaczonych symbolem MN, MNU, U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
- a) 5,0 m dla dróg o długości do 60,0 m,
 - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60,0 m do 200,0 m,
 - c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200,0 m;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt. 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15,0 m x 15,0 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej, tereny produkcji składów i magazynów;
- 5) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej – 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 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych – minimum 1 miejsc do parkowania na każde 10 miejsc użytkowych,
 - dla terenu cmentarza – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni terenu,
 - dla zieleni urządzonej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu,
 - b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt. 2, 3 i 4;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach 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, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż 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 Ø90 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 m²;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód z terenów parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszczenie budowy sieci gazowej, o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
 - c) zakazuje się 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.

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U;

3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: UP, UK, I, ZC, ZP, R, ZL, WS, WSr, KDZ, KDL, KDD, KDW.

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

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;
- 2) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV i 220 kV.

§ 18. 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, pokrycie dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;
- 2) dopuszczenie 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) dopuszczenie przeszklenie elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: czerni, szarości, grafitu, brązu i czerwieni 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;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

§ 19. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pacholki, 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) z wykluczeniem terenu oznaczonego symbolem ZC;
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 6) zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WSr.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia 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 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0m 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 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, 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: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% 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 mieszkalnych i usługowych do 12,0 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 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m²;
- 6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci jednego budynku samodzielnego na jedną działkę budowlaną lub w formie lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji budynku usługowego,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej w postaci jednego budynku samodzielnego na jedną działkę budowlaną lub w formie lokali usługowych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - c) lokalizacja zabudowy usługowej w części frontowej działki budowlanej;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 budynków do 12,0 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 nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% 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 budynków do 12,5 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 nie mniejszą niż 450 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 17,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
 - b) budynki towarzyszące obiektom sakralnym,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usług kultu religijnego i budynku mieszkalnego do 12,0 m,
 - 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 nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UK, 3UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki towarzyszące obiektom sakralnym,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynku usług kultu religijnego do 18,0 m,
 - budynki towarzyszące obiektom sakralnym do 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 8,0 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 nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) obiekty związane z gospodarowaniem odpadami,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 8,0 m,
 - f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – kaplica, dom pogrzebowy, kostnica, zaplecze administracyjno-gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 5,0 m z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) wysokość kaplicy do 14,0 m,

- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie wprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R**, ustala się:

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) drogi leśne, szlaki piesze i rowerowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe rzeki Długa;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy;

- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 5) dopuszczenie przebudowy rowów, w tym ich przykrycie;
- 6) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów.
- 7) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDW** 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 14 m do 17 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -droga powiatowa nr 4318W -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Kochanowskiego;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -ul. Chojniak;
3.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -ul. Chojniak;
4.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 1,5 m,	-droga istniejąca, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Wesoła;
5.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 15 m,	-droga istniejąca, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Wesoła;
6.	5KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11 m do	-droga istniejąca, -droga powiatowa

			12 m,	nr 2201W, -ul. Spacerowa;
7.	6KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 16 m,	-droga istniejąca, -droga powiatowa nr 2201W -ul. Powstania Styczniowego;
8.	7KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 26 m,	-droga istniejąca;
9.	8KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 14 m do 20 m,	-droga istniejąca, -ul. Polna;
10.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 10 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Szczęśliwa;
11.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -ul. Słoneczna;
12.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
13.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 15 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Spokojna;
14.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
15.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana;
16.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Forsycji;
17.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Pigwy;
18.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Jaśminowa;
19.	10KDD	droga publiczna	-szerokość w liniach rozgraniczających	-droga istniejąca,

		klasy dojazdowej	zgodnie z rysunkiem planu: 10 m,	-poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Magnolii;
20.	1KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
21.	2KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
22.	3KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
23.	4KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
24.	5KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
25.	6KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
26.	7KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
27.	8KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
28.	9KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,	-droga w części istniejąca, w części projektowana;
29.	10KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
30.	11KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
31.	12KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m,	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
32.	13KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m,	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia roku

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 16 września 2015 r. do 8 października 2015 r. Dnia 5 października 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 23 października 2015 r. – wpłynęło 27 uwag do projektu planu.

Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXVIII.253.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów – dokonując zmniejszenia obszaru objętego projektem planu, następnie Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXI.279.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 marca 2017 r. dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B. Po podziale na części A, B, przyjęto, że do obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna część B wpłynęło 16 uwag, z czego 4 zostały nieuwzględnione i 5 zostało częściowo nieuwzględnionych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna – część B, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 11 października 2017 r. do 2 listopada 2017 r. Dnia 30 października 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 17 listopada 2017 r. – wpłynęły 3 uwagi do projektu planu, z czego jednej nie uwzględniono.

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 Długa Kościelna – część B, gmina Halinów, nieuwzględnionych bądź częściowo nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

1. Uwaga wniesiona 25.09.2015

Dotyczy nieruchomości: 334

Treść uwagi: Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia części rolnej (pas około 100 m) na budowlaną od ul. Pigwy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia części działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na głębokość ok. 90 m od ul. Pigwy. Uwaga częściowo nieuwzględniona poprzez pozostawienie pozostałej części działki jako terenu rolnego bez prawa do zabudowy.

2. Uwaga wniesiona 25.09.2015

Dotyczy nieruchomości: 335

Treść uwagi: Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia części rolnej (pas około 100 m) na budowlaną od ul. Pigwy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia części działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na głębokość ok. 90 m od ul. Pigwy. Uwaga częściowo nieuwzględniona poprzez pozostawienie pozostałej części działki jako terenu rolnego bez prawa do zabudowy.

3.Uwaga wniesiona 25.09.2015

Dotyczy nieruchomości: 333

Treść uwagi: Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia części rolnej (pas około 100 m) na budowlaną od ul. Pigwy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia części działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na głębokość ok. 90 m od ul. Pigwy. Uwaga częściowo nieuwzględniona poprzez pozostawienie pozostałej części działki jako terenu rolnego bez prawa do zabudowy.

4.Uwaga wniesiona 25.09.2015

Dotyczy nieruchomości: 336

Treść uwagi: Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia części rolnej (pas około 100 m) na budowlaną od ul. Pigwy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia części działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na głębokość ok. 90 m od ul. Pigwy. Uwaga częściowo nieuwzględniona poprzez pozostawienie pozostałej części działki jako terenu rolnego bez prawa do zabudowy.

5.Uwaga wniesiona 28.09.2015

Dotyczy nieruchomości: 218, 287

Treść uwagi: Zwracają się z prośbą o dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i przekształcenie działek rolnych na budowlane lub usługowo-budowlane.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla działek o nr 218, 287 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych) i LS (tereny lasów). Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.Uwaga wniesiona 28.09.2015

Dotyczy nieruchomości: 332

Treść uwagi: Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia części rolnej (pas około 100 m) na budowlaną od ul. Pigwy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia części działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na głębokość ok. 90 m od ul. Pigwy. Uwaga częściowo nieuwzględniona poprzez pozostawienie pozostałej części działki jako terenu rolnego bez prawa do zabudowy.

7. Uwaga wniesiona 19.10.2015

Dotyczy nieruchomości: 215

Treść uwagi: Zwraca się z prośbą o przekształcenie działek nr 215, 253/4 z rolnej na przemysłową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla działki o nr 215 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Uwaga wniesiona 21.10.2015

Dotyczy nieruchomości: 254/2

Treść uwagi: Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki 254/2 z rolnego na przemysłowo-usługowy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla działki o nr 254/2 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Uwaga wniesiona 22.10.2015

Dotyczy nieruchomości: 327/4

Treść uwagi: Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów objętych granicami działki nr 327/4 obecnie sklasyfikowanych jako R i Ls, na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla działki o nr 327/4 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych) i LS (tereny lasów). Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Uwaga wniesiona 20.11.2017

Dotyczy nieruchomości: 215

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia działki na przemysłowo-usługową

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. W obowiązującym studium działka została przeznaczona symbolem R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073).

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia roku

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.161.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów, zmienioną kolejno uchwałami Rady Miejskiej w Halinowie: Uchwałą Nr V.48.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 lutego 2015 r., Uchwałą Nr XXVIII.253.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r. i Uchwałą Nr XXXI.279.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 marca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna – część B, 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 obszar fragmentu miejscowości Długa Kościelna w gminie Halinów o powierzchni ok. 159 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 Długa Kościelna – część B, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Długa Kościelna w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/195/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy oraz wprowadzeniem ładu przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna – część B, gmina Halinów ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, usług publicznych, usług kultu religijnego oraz tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

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 – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują 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 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 części 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, zaprojektowano nowe drogi, w celu poprawy obsługi komunikacyjnej;
- 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 Długa Kościelna 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) 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.161.2012 z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, 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,
- 9) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 11) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr V.48.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 lutego 2015 r. mieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów,
- 12) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 września do 8 października 2015 r. oraz zorganizowano w dniu 5 października 2015 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 13) 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 23 października 2015 r.,
- 14) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 27 uwag,
- 15) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXVIII.253.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów – dokonując zmniejszenia obszaru objętego projektem planu.

- 16) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXI.279.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na 2 części: A, B,
- 17) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 18) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 19) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 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 11 października do 2 listopada 2017 r. oraz zorganizowano w dniu 30 października 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 17 listopada 2017 r.,
- 22) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły łącznie 3 uwagi,
- 23) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 24) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna 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 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 Długa Kościelna, 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 Długa Kościelna część B, 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.