

**Projekt**

z dnia 21 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XIX.157.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów, zmienioną Uchwałą Nr XXVII.252.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 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 Długa Szlachecka, gmina Halinów, zwany dalej planem, składający się z:

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

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się obszar o powierzchni 434,20 ha stanowiący część miejscowości Długa Szlachecka 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 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 krajowej;
- 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 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic 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 większy niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia płaci dachowych powyżej 12°;
- 3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli 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 wspinaczkowe, 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 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) 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) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ścisłej ochrony archeologicznej;
- 8) strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych;
- 9) strefa obserwacji archeologicznej;
- 10) rowy zlokalizowane w terenach dróg;
- 11) obszary zdrenowane;
- 12) linia elektroenergetyczna 400 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) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) U – tereny usług;
- 5) UP – tereny usług publicznych;
- 6) KS – tereny obiektów obsługi komunikacji;
- 7) ZC – tereny cmentarzy;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) Zn – tereny zieleni nieurządzonej;
- 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 pkt 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 35MN, 39MN, 40MN, 7MNU, 1U nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

**§ 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,
  - c) UP – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 9.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem ochronie podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: cmentarz grzebalny parafii rzymsko-katolickiej św. Anny oraz miejsce pamięci narodowej – mogiła zbiorowa polskich żołnierzy poległych w II wojnie światowej, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 2ZC, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują:
  - a) utrzymanie kompozycji i detali architektonicznych,
  - b) zachowanie układu kwater, alejek i starodrzewu,
  - c) zachowanie i konserwacja starych nagrobków;
- 2) 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 56-69/2, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 10ZL i 26R, stanowisko nr 56-69/3, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 26R, stanowisko nr 56-69/4, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 31MN, 34MN, 18KDW, 21KDW, stanowisko nr 56-69/5, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 36MN, 17R, 22KDW, stanowisko nr 56-69/6, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 16R, 17R 13KDD, 22KDW, stanowisko nr 56-69/11, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 8R, 11MN, stanowisko nr 56-69/18, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 35MN, stanowisko nr 56-70/5, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 40MN, 29KDW;

- 3) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy ścisłej ochrony archeologicznej oraz strefy rozpoznanych stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy obserwacji archeologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, 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) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50 m wyłącznie w odniesieniu do wolno stojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wschodnia część obszaru 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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) dla terenów zlokalizowanych w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza, o szerokościach wynoszących 50 m i 150 m, dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy;
- 4) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 31MN zlokalizowane są pomniki przyrody – wiązy szypułkowe (2sztuki), dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

**§ 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 30°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych 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 m (po 40 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m o szerokości 7 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) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny 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, 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, 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 symbolami MN, MNU, U, UP dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
- a) 5,0 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;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 x12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 x15 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej;
- 5) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, wliczając miejsca garażowe oraz 2 miejsca postojowe na 1 budynek o charakterze rolniczym,
    - 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,
    - dla placów zabaw – minimum 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
    - dla terenu cmentarza – minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
  - b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 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;
- 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, 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  $\varnothing 80$  mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, z zastrzeżeniem §11 pkt 3,
  - 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) ustala się 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 m<sup>2</sup>;
- 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 w zakresie prawa wodnego,
  - 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  $\varnothing 32$  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) ustala się 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) 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 w zakresie odpadów.

**§ 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, RM;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami UP, KS, ZC, R, Zn, 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 1KDZ, 2KDZ;
- 2) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 3) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej 400 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, 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 urządzoną 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, 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;
- 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN 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,
  - d) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z wykluczeniem istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - 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: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 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 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 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 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obsługa terenu 29MN z drogi oznaczonej symbolem 8KDD poprzez istniejące drogi leśne zlokalizowane poza obszarem planu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze i garażowe,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) utrzymanie istniejących budynków polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
  - 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 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 10,0 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 nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) dopuszcza się wycinkę z istniejącego drzewostanu tylko pod obiekty budowlane i podjazdy do budynków;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% 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 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 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 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 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 24.** Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m,
  - f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §11 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 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 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki garażowe,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie – parking;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa za pomocą dróg wewnętrznych oraz poprzez istniejący cmentarz zlokalizowany poza obszarem planu.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZC 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) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zadrzewienia śródpolne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) utrzymanie istniejących budynków polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) łąki,
  - b) zadrzewienia śródpolne,
  - c) wody powierzchniowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

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

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe rzeki Długa;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 12WSr, 13WSr, 14WSr, 15WSr, 16WSr, 17WSr, 18WSr, 19WSr 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.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW ustala się:

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 28,6 m;	-droga istniejąca; -droga powiatowa nr 4318 W; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego.
2.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 20 m;	-droga istniejąca; -droga powiatowa nr 4318 W; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; - ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego.
3.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 13 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;

			i przykrycia;	-ul. Żelazna.
4.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11 m do 13 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Warszawska.
5.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3 m do 7,5 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga w części istniejąca, w części projektowana; -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Grabińska.
6.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0,5 m do 1 m;	-droga istniejąca; -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Krucza.
7.	1KDD	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. Willowa.
8.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana; -ul. Osiedlowa.
9.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 do 15 m;	-droga istniejąca; -ul. Wiosenna.
10.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 13 m;	-droga istniejąca; -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem; -ul. Leśna.
11.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Dąbrowskiego.
12.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 13 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Filemona.
13.	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.
14.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 2 m;	-droga istniejąca; -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem; -ul. Leśna.

15.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 5 m do 10 m;	-droga istniejąca; -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem; -ul. Leśna.
16.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 12 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Ks. Popiełuszki.
17.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Mickiewicza.
18.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 13 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Wschodnia.
19.	13KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga istniejąca.
20.	14KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 14 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca.
21.	15KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 15 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Łąkowa.
22.	16KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
23.	17KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga projektowana; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
24.	1KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m ;	-droga istniejąca.
25.	2KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
26.	3KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
27.	4KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
28.	5KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga istniejąca.
29.	6KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	-droga istniejąca.
30.	7KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań; -ul. Magnoliowa.
31.	8KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.



32.	9KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana.
33.	10KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga istniejąca.
34.	11KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga istniejąca.
35.	12KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga istniejąca.
36.	13KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
37.	14KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	-droga istniejąca.
38.	15KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
39.	16KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
40.	17KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
41.	18KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
42.	19KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
43.	20KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	-droga istniejąca.
44.	21KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
45.	22KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
46.	23KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
47.	24KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
48.	25KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
49.	26KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca.
50.	27KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 4,5 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
51.	28KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
52.	29KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 10 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.
53.	30KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,5 m do 8 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca; -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.

## **Rozdział 4.**

### Ustalenia końcowe

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12 kwietnia do 5 maja 2017 r. Dnia 24 kwietnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 22 maja 2017 r. – wpłynęło 15 uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 19 października 2017 r. Dnia 9 października 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 3 listopada 2017 r. – wpłynęło 7 uwag do projektu planu.

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 ze zm.), Rada Miejska w Halinowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów, nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

1. Uwaga wniesiona 24.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 200/1.

Treść uwagi: 1. Zmiana terenu ZL pod zabudowę RM, aby 1000 m<sup>2</sup> z 12635 m<sup>2</sup> od strony południowej przeznaczyć pod sąsiedzką zabudowę zagrodową „RM czy MN”. 2. Pozostała część działki powinna mieć przeznaczenie R – tereny rolnicze, bez terenów leśnych – ZL.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. W studium działka nr ew. 200/1 znajduje się w terenie Ls. Zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach leśnych nie można lokalizować zabudowy. 2. Zgodnie z klasyfikacją użytków, na części działki znajduje się użytek Ls.

2. Uwaga wniesiona 05.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 548.

Treść uwagi: 1. Wyłączenie z projektu planu z zapisu §6 pkt 15 KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 548 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów 16R, 17R, 13KDD. 2. Wyłączenie z projektu planu z zapisu §31 pkt 4 utrzymanie istniejących budynków polegających na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. §6 pkt 15 – odnosi się do terenów, jakie zostały wyznaczone w granicy obszaru planu. Zgodnie w wypisem z rejestrów gruntów działka nr 548 jest we władaniu gminy Halinów i jest zasadne wprowadzenie tam drogi publicznej klasy dojazdowej. 2. Zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy. Ze względu na istniejące zagospodarowanie działki wprowadzono zapis §31 pkt 4 o utrzymaniu polegającym na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych.

3. Uwaga wniesiona 05.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi: 1. Wyłączenie z projektu planu zapisu §20 pkt 3. 2. Wyłączenie z projektu planu zapisu §30 pkt 2 przeznaczenie dopuszczalne – kaplica, dom pogrzebowy, kostnica, zaplecze administracyjno-gospodarcze.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy. 2. Określenie przeznaczenia dopuszczalnego wynika z przeznaczenia podstawowego. Są to funkcje, które bezpośrednio związane są z obsługą cmentarza. Ponadto jest to przeznaczenie dopuszczalne, które nie stanowi przesądzenia o powstaniu kaplicy, domu pogrzebowego, kostnicy, zaplecza administracyjno-gospodarczego.

4. Uwaga wniesiona 15.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 520.

Treść uwagi: Nie wyrażamy zgody na planowaną drogę przez środek naszej działki w nowym planie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga wewnętrzna jest niezbędna do zachowania obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy wynikających z zakresu studium.

5. Uwaga wniesiona 17.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 1-15, 14.

Treść uwagi: 1. Ustalenie prawidłowych granic cmentarza tj. przeznaczenie działek nr 1-2 na cmentarz od ul. Żelaznej a nie 1-15. 2. Zmianę linii zabudowy od lasu dla działki nr 14, w ten sposób, że nieprzekraczalna linia zabudowy od strony lasu nie powinna przekraczać 4 m. 3. Zmianę granicy stanowiska obserwacji archeologicznej określonego w rozdziale 2 §9 pkt 3. 4. Wykreślenie zapisu §10 pkt 3 dot. możliwości budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce. 5. Wykreślenie zapisu w §16 pkt 1 tj. podwyższeniu o 20% stawki opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. Ze względu na potrzebę pozostawienia rezerwy terenu pod cmentarz nie zmienia się granicy cmentarza. 2. Zgodnie z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego, konieczne jest wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od lasu. Nie ustalenie linii zabudowy od lasu spowoduje wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego do uchwały. 3. Lokalizacja stanowisk archeologicznych oraz obserwacji archeologicznej wynika z uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz z zasięgu określonego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. 4. Zapis wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak również z polityki przestrzennej gminy. 5. Określona w §16 pkt 1 stawka dotyczy tylko nieruchomości, których w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Uwaga nieuwzględniona ze względu na pozostawienie ujednoczonych zapisów na obszarze całej gminy.

6. Uwaga wniesiona 19.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 284/4.

Treść uwagi: Przekształcenie terenu oznaczonego w projekcie planu jako R9 – tereny rolne w obszar zabudowy mieszkaniowej na działce 284/4.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W studium działka nr ew. 284/4 znajduje się częściowo w terenie M1 i terenie R. Zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium w planie wprowadza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zasięgiem ustalonym w studium.

7. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 304.

Treść uwagi: Korekta projektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej, tak aby w obszarze przeznaczonym pod zabudowę znajdował się istniejący budynek.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego, konieczne jest wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od lasu. Nie ustalenie linii zabudowy od lasu spowoduje wydania rozstrzygnięcia nadzorczego do uchwały.

8. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 291/20.

Treść uwagi: Sprzeciw aby przez działkę nr 291/20 przebiegały dwie drogi. Droga wojewódzka oraz droga wewnętrzna.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga wewnętrzna 9KDW jest niezbędna do zachowania obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy wynikających z zakresu studium. Planowany przebieg drogi Wołomin –Wiązowna wynika z ustaleń studium.

9. Uwaga wniesiona 23.05.2017 r. (data stempla pocztowego 22.05.2017 r.):

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 529.

Treść uwagi: Tereny za planowaną drogą w stronę rzeki, powinny być też przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W studium działka nr ew. 529 znajduje się częściowo w terenie M2 i w terenie R. Zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium w planie wprowadza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zasięgiem ustalonym w studium.

10. Uwaga wniesiona 10.10.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: tereny 1MN, 3MN-28MN, 30MN-40MN.

Treść uwagi: 1. W projekcie w §20 pkt 4) lit. a) w miejsce dotychczasowego zapisu wpisać „powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>”. 2. W projekcie w §20 pkt 5) w miejsce dotychczasowego zapisu wpisać „powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Długa Szlachecka ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej na 1000 m<sup>2</sup>, w zabudowie bliźniaczej na 800 m<sup>2</sup>.

11. Uwaga wniesiona 11.10.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 17, 18.

Treść uwagi: Rozpatrzenie możliwości wyznaczenia chociaż 30% działek pod zabudowę – wybudowanie domu opieki dla seniorów. Jest to miejsce w pełni uzbrojone, na terenie działek znajduje się 300 m<sup>2</sup> terenu niezalesionego w pobliżu ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z obowiązującym studium gminy Halinów – działka od strony ul. Żelaznej znajduje się w terenie leśnym. Zgodnie ze studium w terenach leśnych nie można lokalizować zabudowy.

12. Uwaga wniesiona 03.11.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 292/19.

Treść uwagi: 1. Sprzeciw odnośnie nowego projektu drogi 9KDW o szerokości 10 m, która jest planowana w miejscowości Długa Szlachecka, biegnąca od ul. Żelaznej do końca dz. 292/19 z placem manewrowym na końcu. 2 Sprzeciw braku przekształcenia dalszej części dz. 292/19 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. Droga wewnętrzna jest niezbędna do zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy wynikających z obowiązującego studium gminy Halinów. 2. W studium dz. 292/19 znajduje się częściowo w terenie M1 i terenie R. Zgodnie ze studium w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy. W planie wprowadza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zasięgiem ustalonym w studium.

Rozstrzygnięcie 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 ze zm.) 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 organizację 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 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 ze 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 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 ze 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, 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 podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze 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

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XIX.157.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr XXVII.252.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, 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 fragment miejscowości Długa Szlachecka w gminie Halinów o powierzchni 434,20 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 Szlachecka, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Długa Szlachecka w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 listopada 2003 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić nowe tereny inwestycyjne, zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, zabudowy zagrodowej, usług, usług publicznych, obiektów obsługi komunikacji, cmentarzy, a także tereny otwarte: rolnicze, zieleni nieurządzonej, lasów, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej i 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 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem uzyskano wymagane 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 Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne 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 Gminy;
  - 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 Gminy;
  - 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 częściowo przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan wyznacza nowe tereny budowlane zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi do obsługi terenów budowlanych;
- 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 Szlachecka 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 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałą Nr XIX.157.2012 z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, 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) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 9) uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla części miejscowości Długa Szlachecka,
- 10) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałą Nr XXVII.252.2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów – wyłączając

pięć obszarów z granic obszaru objętego planem,

- 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 12 kwietnia do 5 maja 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 24 kwietnia 2017 r.,
- 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 22 maja 2017 r.,
- 13) do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 15 uwag, które zostały rozpatrzone,
- 14) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 15) dokonano ponownych uzgodnień i uzyskano ponowne opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 16) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 19 października 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 października 2017 r.,
- 17) 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 3 listopada 2017 r.,
- 18) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 7 uwag, z których 4 były bezzasadne, natomiast 3 zostały rozpatrzone negatywnie,
- 19) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów.

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 Szlachecka, 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 Szlachecka, 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.