

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CHOBOT  
– CZĘŚĆ A, GMINA HALINÓW

Grzegorz Kozioł  
Adwokat

**DRUK NR**

**- 4 9 9 - =**

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia .....

z up. Burmistrza  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Adam Sekmistrz

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Chobot – część A, gmina Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXIV.299.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot, gmina Halinów zmienionej Uchwałą Nr XLVIII.456.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV.299.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot, gmina Halinów oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.,

Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

- §1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część A, gmina Halinów, zwany dalej planem, składający się z:
- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.
- §2. 1. Planem obejmuje się obszar stanowiący część miejscowości Chobot w gminie Halinów o powierzchni ok. 17 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 kształtowania zabudowy;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów usuwania się mas ziemnych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV – należy przez to rozumieć obszar, którego oś symetrii wyznacza trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej, przeznaczony do budowy, konserwacji i eksploatacji tej linii i urządzeń infrastruktury technicznej o szerokości 80 metrów (po 40 metrów w obie strony od osi linii);
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie.

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) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
  - 4) oś linii elektroenergetycznej 400 kV;
  - 5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 400 kV.
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) R – tereny rolnicze;
- 2) WSR – tereny wód powierzchniowych – rowy.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy dopuszcza się zwiększenie wysokości do 70 m wyłącznie w odniesieniu do istniejących słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§9. Obszar opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie rozporządzeniem ustanawiającym ten obszar.

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

- 1) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego dla linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 3) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

- 1) możliwość budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej, z realizacją niezbędnych obiektów i urządzeń nadziemnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem.

§13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli, z zastrzeżeniem §11 pkt 1 i 2;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej – poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy o funkcji melioracyjnej lub odwadniającej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 4) dopuszczenie przebudowy rowów, w tym ich przykrycie;
- 5) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 6) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

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

**§17.** 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 .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część A, gmina Halinów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część A, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca do 14 sierpnia 2014 r., uwagi można było wносить do dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), do Burmistrza Halinowa nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część A, gmina Halinów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część A, gmina Halinów.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część A, gmina Halinów nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

## UZASADNIENIE

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część A,  
gmina Halinów**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXIV.299.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr XLVIII.456.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV.299.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot, gmina Halinów.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 roku. Plan miejscowy obejmuje fragment miejscowości Chobot, gmina Halinów. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny rolnicze oraz tereny wód powierzchniowych – rowy. Ustaleniem planu jest również pas technologiczny linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów. Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

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

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałą Nr XXXIV.299.2013 z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot, 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 (maj 2013 r.),
- 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 28 czerwca 2013 r. (do planu miejscowego wpłynęło dwadzieścia jeden wniosków złożonych przez osoby fizyczne i prawne),
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (wrzesień – październik 2013 r.),
  - 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego (listopad 2013 r.),
  - 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii GKUA,
  - 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego (grudzień 2013 - styczeń 2014 r.),
  - 8) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
  - 9) uzyskano decyzję nr 59/2014 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 27 maja 2014 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne,
  - 10) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLVIII.456.2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV.299.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B,
  - 11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego miejscowości Chobot – część A do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca do 14 sierpnia 2014 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 31 lipca 2014 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 29 sierpnia 2014 r. (do planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga),
  - 13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia 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 Chobot – część A, 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 Chobot – część A, 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.