

Projekt

z dnia 3 czerwca 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z uchwałą Nr VIII.59.2011 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie, gmina Halinów zmienionej uchwałą Nr XLIX.462.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII.59.2011 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie, gmina Halinów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 roku Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie – część A, gmina Halinów, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar stanowiący część miejscowości Cisie w gminie Halinów.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie określa 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 terenów, 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 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, o której mowa w ustawie;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, z uwagi na ich niewystępowanie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dojeździe nieoznaczonym** - należy przez to rozumieć nie oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie wykonane z pręseł i słupów, w którym w każdym pręśle co najmniej 30% stanowi prześwit;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem uchwały, określone w §1 uchwały;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na danej działce budowlanej mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje na danej działce;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

- 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny o charakterze komercyjnym;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje działalności zakwalifikowane na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przekroczenie obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, melioracji.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) przebieg dróg publicznych i ich klasy;
- 6) przebieg dróg wewnętrznych;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) od 1.MN do 24.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) od 1.MNU do 16.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) od 1.U do 5.U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) 1.US - teren usług sportu i rekreacji;
- 5) 1.UO - teren usług oświaty;
- 6) od 1.R do 4.R - tereny rolnicze;
- 7) od 1.ZL do 13.ZL - tereny lasów;
- 8) od 1.ZN do 8.ZN - tereny zieleni o charakterze naturalnym;
- 9) od 1.WS do 4.WS - tereny wód powierzchniowych (rzeka);
- 10) **KD** - tereny dróg publicznych:
 - a) 1.KDZ – teren drogi klasy zbiorczej,
 - b) od 1.KDL do 4.KDL - tereny dróg klasy lokalnej,
 - c) od 1.KDD do 12.KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;
- 11) od 1.KDW do 29.KDW - tereny dróg wewnętrznych istniejących.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w tym podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem zbiorników wodnych lub stawów.

§ 8. 1. Zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska ustala się obowiązek zachowania określonego w przepisach dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych od 1.MN do 24.MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenu oznaczonego 1.UO – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla terenów oznaczonych – od 1.MNU do 16.MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

2. Pozostałe tereny, nie wymienione w ust. 1 nie należą do grupy terenów, dla których – na podstawie przepisów odrębnych - należy określić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

3. Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego oraz projektowanego wariantowego odcinka autostrady po jego realizacji (poza obszarem objętym planem) – zagospodarowanie z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sytuowania obiektów budowlanych przy drogach.

§ 9. 1. Dla terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Długiej - uwzględnić przepisy odrębnych w tym zakresie.

2. Prowadzenie inwestycji w terenach, o których mowa w ust. 1 w uzgodnieniu z Dyrektorem RZGW w Warszawie – w szczególności w zakresie rzędnej posadowienia budynków.

3. Na terenach, o których mowa w ust 1 zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, pomniki przyrody według wykazu:

- 1) dąb szypułkowy (dąb Sobieskiego) – nr w rejestrze 192, obwód 518 cm, wysokość 26 m;
- 2) dąb szypułkowy (dąb na Wojdówce) – nr w rejestrze 193, obwód 505 cm, wysokość 27 m;
- 3) dąb szypułkowy – nr w rejestrze 194, obwód 358 cm, wysokość 30 m;
- 4) jesion wyniosły i dęby szypułkowe (2 szt.) – nr w rejestrze 1299, jesion – obwód 337 cm, wysokość 28 m, dęby: obwód 355 cm i 477 cm, wysokość 27 m i 33 m.

2. Dla pomników przyrody wskazanych w ust. 1 obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych je ustanawiających.

§ 11. Z uwagi na brak na obszarze objętym planem terenów górniczych – plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obiektów stanowiących zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie ochrony archeologicznej ustala się:

- 1) przy zagospodarowaniu obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (57-70/16, 57-70/17, 57-70/18) o zasięgu oznaczonym na rysunku planu, obejmującej obszary potencjalnego stanowiska archeologicznego – postępowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dla całego obszaru objętego planem – w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym – postępowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4. **Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 14. O ile ustalenia Rozdziału 7 uchwały nie stanowią inaczej – w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w zakresie zasad lokalizowania budynków względem dróg:
 - a) lokalizowanie budynków z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) w przypadku dróg wewnętrznych – lokalizowanie budynków w odległości wynoszącej co najmniej 5 m od linii rozgraniczających tych dróg;
- 2) dla terenów realizacji zabudowy mieszkaniowej – zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) na niezainwestowanych działkach budowlanych - zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych jako frontowych;
- 4) zakaz podwyższania terenu, za wyjątkiem regulowanym przez przepisy odrębne;
- 5) w ramach lokali użytkowych wydzielanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na mocy przepisów odrębnych – realizacja lokali drobnego handlu oraz lokali typu pracownia, studio, kancelaria;
- 6) możliwość zagospodarowania działek powstałych przed wejściem w życie planu jeśli ich cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) sposób zagospodarowania działek, o których mowa w pkt 6 zgodny z ustaleniami planu oraz regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 15. 1. O ile ustalenia Rozdziału 7 uchwały nie stanowią inaczej – w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) przy realizacji elewacji budynków mieszkalnych i usługowych – zakaz stosowania materiałów takich jak okładzina z tworzyw sztucznych, blacha trapezowa, stuczka szklana;
- 2) przy realizacji połączeń dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połączenia wynoszącego do 45°;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach realizacji zabudowy mieszkaniowej - realizację budynków gospodarczych i garażowych jako budynków parterowych.

2. O ile z treści przepisu nie wynika inaczej - ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy zawarte w ust. 1 oraz ustalenia Rozdziału 7 uchwały dotyczą realizacji zabudowy nowej, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy.

§ 16. W zakresie zasad realizacji ogrodzeń na granicy z terenami dróg ustala się:

- 1) wysokość ogrodzenia nie przekraczającą: 1,80 m;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 4) możliwość lokalizowania w linii ogrodzeń szafek związanych z obsługą indywidualnych podłączeń do sieci infrastruktury;
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 17. W zakresie zasad sytuowania reklam ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania reklam wolnostojących:
 - a) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej - o powierzchni nie przekraczającej 3 m²,
 - b) w terenach zabudowy usługowej - o powierzchni nie przekraczającej 5m²;

- 2) możliwość lokalizowania reklam na elewacjach budynków jako wkomponowanych w elewację, o powierzchni nie przekraczającej 20% rzutu poziomego tej elewacji;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania reklam zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym garażowych lub postojowych) dla nowych inwestycji w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów gastronomicznych – co najmniej 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni konsumpcyjnej każdego obiektu;
- 3) dla obiektów oświaty – co najmniej 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania;
- 4) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów administracyjnych – co najmniej 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla obiektów kultury i sportu – co najmniej 1 miejsce na 3 użytkowników;
- 7) dla obiektów usługowych pozostałych – co najmniej 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 8) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autokarów należy ustalić w sposób indywidualny, dostosowany do programu zamierzenia inwestycyjnego;
- 9) dla obiektów usługowych – ilość miejsc postojowych dla rowerów odpowiadająca ilości miejsc parkingowych dla samochodów.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, z dopuszczeniem ich lokalizacji w pasie drogi.

3. Na terenie dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze planu, ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie wskazanej w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalne szerokości frontów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - wolnostojącej minimum: 18 m,
 - bliźniaczej minimum: 11 m,
 - b) dla zabudowy usługowej minimum: 30 m,
 - c) dla zabudowy usług oświaty minimum: 30 m,
 - d) dla zabudowy usług sportu i rekreacji minimum: 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 30°;
- 4) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. Podstawowa obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się za pośrednictwem drogi klasy zbiorczej (Z), natomiast bezpośrednią obsługę zapewniają: drogi klasy lokalnej (L), sieć dróg dojazdowych (D) oraz drogi wewnętrzne.

§ 21. 1. Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

l.p.	oznaczenie odcinka drogi (wg rysunku planu)	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe
1)	1.KDZ	Mostowa	zmienna od 1,0 m do 20,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenia w rejonach skrzyżowań, - część pasa drogowego o szerokości od 11 do 19 m znajduje się na obszarze miejscowości Cisie (poza obszarem objętym planem);
2)	1.KDL	Główna	zmienna od 12,0 m do 15,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
3)	2.KDL	Dworcowa	12,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
4)	3.KDL	Dworcowa	12,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
5)	4.KDL	projektowana	zmienna do 8,0 m	- poszerzenie w rejonie skrzyżowania drogi będącej poza obszarem objętym planem;
6)	1.KDD	Wiatraczna/ projektowana	10,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
7)	2.KDD	Młynarska/ projektowana	zmienna od 10,0 m do 18,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
8)	3.KDD	projektowana	10,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;
9)	4.KDD	projektowana	10,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;
10)	5.KDD	Metalowa	zmienna od 10,0 m do 16,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
11)	6.KDD	projektowana	9,0 m	- poszerzenie tylko w rejonie skrzyżowania, - szerokość drogi wynikająca z uwarunkowań;
12)	7.KDD	projektowana	10,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;
13)	8.KDD	Lokalna	zmienna od 10,0 m do 12,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
14)	9.KDD	bez nazwy	zmienna od 10,0 m do 18,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, - poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
15)	10.KDD	Środkowa	zmienna od 10,0 m do 12,0 m	- poszerzenia tylko w rejonach skrzyżowań;
16)	11.KDD	bez nazwy	10,0 m	- do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;
17)	12.KDD	bez nazwy	9,0 m	- szerokość drogi wynikająca z uwarunkowań;

2. W ramach zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury takich jak: tablice ogłoszeniowe, kosze na śmieci, ławki, itp.
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. Dla dróg niepublicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie dróg wewnętrznych istniejących oznaczonych od **1.KDW** do **29.KDW** w formie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny przyległe;
- 2) zachowanie istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

- 3) możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
 - a) 5 m – dla dróg o długości do 60 m,
 - b) 8 m – dla dróg o długości od 60 do 200 m,
 - c) 10 m – dla dróg o długości powyżej 200 m;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt 3 jako włączonych 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 x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 x 15 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej;
- 5) przy realizacji nowych dróg wewnętrznych zapewnienie narożnych ścież nie mniejszych niż 3 m x 3 m.

§ 23. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, z preferencją dla linii kablowych;
- 3) szerokość stref oddziaływania dla linii napowietrznych 15 kV – zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, jako zasilającą nowe tereny inwestycyjne z adaptacją sieci istniejącej;
- 2) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, jako zapewniającej obsługę nowych terenów inwestycyjnych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 2) odprowadzanie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji gminnej;
- 3) dla terenów usługowych - obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji gminnej;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 5) do czasu przyłączenia do sieci kanalizacji - odprowadzanie ścieków do atestowanych zbiorników bezodpływowych a następnie ich wywóz – z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą nieruchomości lub ich części znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu;
- 7) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m².

§ 26. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) możliwość powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

- 3) zakaz kształtowania terenów działek w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 4) zakaz wyprowadzania wód opadowych z terenów działek na działki sąsiednie.

§ 27. W zakresie zasilania w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną sieć średniego ciśnienia;
- 2) realizację linii ogrodzeń w odległości co najmniej 0,5 m od gazociągu;
- 3) lokalizowanie szafek gazowych przy spełnieniu przepisów odrębnych.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej realizowane z indywidualnych źródeł ciepła opartych na energii elektrycznej, paliwie gazowym, odnawialnych źródłach ciepła oraz paleniskach zapewniających niską emisję spalin.

§ 29. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów na obszarze objętym planem;
- 2) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania a następnie wywóz zgodnie z regulacją lokalną.

§ 30. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z sieci istniejącej i projektowanej.

§ 31. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i przełożenia istniejących rowów melioracyjnych, z zachowaniem ciągłości systemu melioracji;
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 3) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 4) zachowanie pasów eksploatacyjnych wzdłuż cieków i urządzeń, dla potrzeb ich konserwacji.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 32. Dla terenów oznaczonych 1.MN i 23.MN ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - zabudowa zagrodowa,
 - drogi wewnętrzne,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,7;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich nie przekraczającą 5 m,
- 4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 4 uchwały;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) pod zabudowę wolnostojącą: 800 m²,
 - b) pod zabudowę bliźniaczą: 600 m²,
 - c) pod zabudowę zagrodową z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg, z możliwością realizacji nowych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 6 uchwały;
- 7) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały.

§ 33. Dla terenów oznaczonych od 2.MN do 22.MN i 24.MN ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej polegające na jej odbudowie, rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie,
 - drogi wewnętrzne,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - w związku z lokalizacją w terenie oznaczonym 21.MN pomnika przyrody – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 2 uchwały w tym zakresie;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich nie przekraczającą 5 m,
 - c) w części terenów położonych w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – realizację budynków bez kondygnacji podziemnych;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 4 uchwały;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą: 800 m²,
 - b) pod zabudowę bliźniaczą: 600 m²;

- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg, z możliwością realizacji nowych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 6 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały w tym zakresie.

§ 34. Dla terenów oznaczonych od 1.MNU do 16.MNU ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej i zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- budynki gospodarcze i garażowe;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

b) zakaz realizacji usług uciążliwych,

c) zakaz realizacji usług handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi i surowcami opałowymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, drukarskich, baz i składów, magazynów rzemiosła produkcyjnego, skupu złomu, segregacji odpadów, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego;

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,8;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),

b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zachowanie ustaleń Rozdziału 4 uchwały,

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²;

7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg, z możliwością realizacji nowych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 6 uchwały;

8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały w tym zakresie.

§ 35. Dla terenów oznaczonych od 1.U do 5.U ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- budynki garażowe związane z funkcjonowaniem zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz realizacji usług uciążliwych;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej, a dla terenu 2.U – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej, a dla terenu 2.U – 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
 - b) wysokość budynków garażowych nie przekraczającą 5 m (za wyjątkiem budynków garażowych, które z uwagi na specyfikę funkcjonowania terenu wymagają większej wysokości – jednak nie więcej niż 9 m);
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 4 uchwały;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg, z możliwością realizacji nowych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 6 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały w tym zakresie.

§ 36. Dla terenu oznaczonego 1.US ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - drogi wewnętrzne,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - budynki garażowe związane z funkcjonowaniem zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zagospodarowanie terenu w formie przestrzeni sportowo-rekreacyjnej z udziałem obiektów małej architektury związanych ze sportowo-rekreacyjną funkcją terenu;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych nie przekraczającą 15 m,
 - b) wysokość budynków garażowych nie przekraczającą 5 m;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 4 uchwały;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;

- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg, z możliwością realizacji nowych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 6 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały.

§ 37. Dla terenu oznaczonego 1.UO ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usług oświaty,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki garażowe związane z funkcjonowaniem zabudowy usługowej,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zagospodarowanie części terenu w formie przestrzeni sportowo-rekreacyjnej związanej z funkcjonowaniem obiektów usług oświaty;

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych nie przekraczającą 15 m,

b) wysokość budynków garażowych nie przekraczającą 5 m;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 4 uchwały;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;

7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg, z możliwością realizacji nowych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 6 uchwały;

8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały w tym zakresie.

§ 38. Dla terenów oznaczonych od 1.R do 4.R ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, z zakazem zabudowy – z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne,

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej

za wyjątkiem obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dla części terenów znajdujących się w obszarach zmeliorowanych – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały w tym zakresie,

b) zakaz realizacji ogrodzeń,

- c) w związku z lokalizacją w terenie 3.R pomników przyrody – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 2 uchwały w tym zakresie;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych,
 - b) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień oraz podmokłości,
 - c) możliwość realizacji zbiorników, oczek wodnych itp. związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej, za wyjątkiem obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 39. Dla terenów oznaczonych od 1.ZL do 13.ZL ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów: lasy z zakazem zabudowy,
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów - możliwość wykorzystania lasów dla celów rekreacyjno-edukacyjnych poprzez realizację obiektów małej architektury o charakterze użytkowym takich jak ławki, śmietniki, zadaszenia, tablice informacyjne itp. – w miejscach nie wymagających wycinki drzewostanu;
- 4) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 40. Dla terenów oznaczonych od 1.ZN do 8.ZN ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni o charakterze naturalnym,
 - b) zakaz zabudowy z uwzględnieniem ustaleń lit c, d i e,
 - c) możliwość lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów 7.ZN i 8.ZN,
 - d) możliwość zagospodarowania terenów od 1.ZN do 6.ZN z udziałem ciągów komunikacyjnych o charakterze ścieżek pieszo-rowerowych umożliwiających połączenie komunikacyjne terenów zieleni naturalnej oraz terenów przyległych,
 - e) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rzeki oznaczonych od 1.WS do 4.WS – możliwość realizacji obiektów budowlanych służących prawidłowemu funkcjonowaniu rzeki oraz mających na celu prawidłowe i zgodne z przeznaczeniem jej zagospodarowanie - w tym związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni niskiej,
 - b) w związku z lokalizacją w terenie 4.ZN pomnika przyrody – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 2 uchwały w tym zakresie;
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - d) zakaz realizacji działań mogących uniemożliwić wykonywanie robót konserwacyjnych związanych z brzegami, wałami przeciwpowodziowymi i nurtem rzeki,
 - e) zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie naturalnych formacji roślinnych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rzeki oznaczonych WS,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95 % powierzchni działki budowlanej;

- 4) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 6 uchwały;
- 5) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 6 uchwały.

§ 41. Dla terenów oznaczonych od 1.WS do 4.WS ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów: tereny wód powierzchniowych (rzeka);
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów oraz służących ich ochronie, prawidłowemu funkcjonowaniu oraz mających na celu prawidłowe i zgodne z przeznaczeniem zagospodarowanie rzeki - w tym związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece, stosownie do przepisów odrębnych,
 - b) zachowanie naturalnych formacji roślinnych,
 - c) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz realizacji inwestycji mogących uniemożliwić wykonywanie robót konserwacyjnych związanych z brzegami i nurtem rzeki.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń obrony cywilnej

§ 42. W zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;
- 2) uwzględnienie wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy.

Rozdział 9.

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 43. 1. Jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazuje się teren drogi klasy zbiorczej oznaczony 1.KDZ.

2. Jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się:

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone od 1.KDL do 4.KDL;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone od 1.KDD do 12.KDD.


Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 44. Określa się następujące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

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

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


Grzegorz Kozioł
Adwokat

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia.....

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie – część A, gmina Halinów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Halinowie, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi i częściowo nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Halinowa w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego miejscowości Cisie – część A, które przedstawiają się następująco:

1) Uwaga dotyczy terenów oznaczonych symbolami 1.KDD, 2.ZL, 3.ZL

- Uwaga dotyczy drogi oznaczonej symbolem 1.KDD
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dostosowanie do uwarunkowań i aktualnego zagospodarowania przebiegu drogi 1.KDD na odcinku od terenów leśnych 2.ZL i 3.ZL do drogi 3.KDD; proponowana jest korekta przebiegu i zmniejszenie szerokości do 8 m.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – droga pozostaje w obecnych parametrach, gdyż jest to minimalna szerokość drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.

- Uwaga dotyczy drogi oznaczonej symbolem 1.KDD.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przesunięcie linii zabudowy i zmniejszenie jej odległości od linii rozgraniczającej drogi do 4 m.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – poprzez pozostawienie obecnej odległości, tj. 5 m pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.

- Uwaga dotyczy terenów oznaczonych symbolami 1.KDD, 2.ZL, 3.ZL.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o udzielenie informacji czy konieczne jest łączenie drogi 1.KDD z systemem komunikacyjnym miasta Halinów, powodujące konieczność wycinki drzew w terenach 2.ZL i 3.ZL.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona - zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną dla nowych rozwojowych terenów budowlanych niezbędna jest obsługa komunikacyjna i powiązania drogowe.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.

- 2) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 144.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona - narusza ustalenia studium, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną działka zlokalizowana jest w terenie wolnym od zabudowy i pozostaje w dotychczasowym sposobie użytkowania.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 3) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 51/1.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki 51/1 w całości z rolnej na budowlaną. Jeżeli odrolnienie nie jest możliwe w całości, propozycja częściowej zmiany przeznaczenia działki, w takim zasięgu jak na działce sąsiedniej 54/1.
Burmistrz Halinowa częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga częściowo uwzględniona poprzez powiększenie terenu budowlanego na północ od ul. Młynarskiej. Uwaga częściowo nieuwzględniona – ze względu na nieprzeznaczenie części działki (jak na działce 54/1) na cele budowlane.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 4) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym dz. nr 51/1.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody na połączenie ul. Gwiazdzistej z ul. Młynarską kosztem działki 51/1, ponieważ ograniczy to rozbudowę siedliska.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – poprzez pozostawienie połączenia ul. Gwiazdzistej z ul. Młynarską jako ciągłości obsługi komunikacyjnej.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 5) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 117/12.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki z terenów zieleni naturalnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz wyznaczenie pasa zalewowego w odległości około 20-30 m od koryta rzeki.
Burmistrz Halinowa częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga częściowo uwzględniona – poprzez powiększenie terenu budowlanego. Uwaga częściowo nieuwzględniona – ze względu na nieprzeznaczenie całości działki na cele budowlane.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 6) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 143.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona - narusza ustalenia studium; zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną działka zlokalizowana jest w terenie wolnym od zabudowy i pozostaje w dotychczasowym sposobie użytkowania.

12) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 256/1.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki w całości na zabudowę mieszkaniową.

Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna. W obecnej procedurze, objęta jest część A obszaru miejscowości, wnioskowana nieruchomość (w całości) znajduje się w części B obszaru miejscowości.

Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.


Grzegorz Kozioł
Adwokat

Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.

- 7) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 172.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia części działki zgodnie ze Studium z terenów leśnych na budowlaną wzdłuż drogi publicznej 9.KDD.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – część działki wyznaczona w Studium pod zabudowę nie uzyskała zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia terenu leśnego.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 8) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 145.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki z terenów zieleni naturalnej na mieszkaniowo-usługową.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona - narusza ustalenia studium; zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną działka zlokalizowana jest w terenie wolnym od zabudowy i pozostaje w dotychczasowym sposobie użytkowania.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 9) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 47/2.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody na poszerzenie ul. Wiatracznej (1.KDD) i przesunięcie granicy na działkę o nr. ewid. 47/2.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – droga pozostaje w obecnych parametrach, gdyż jest to minimalna szerokość drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 10) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 21.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody na poszerzenie ul. Wiatracznej (1.KDD) i przesunięcie granicy na działkę o nr. ewid. 21.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – droga pozostaje w obecnych parametrach, gdyż jest to minimalna szerokość drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.
- 11) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 20, 21.
Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działek z terenów rolnych na działki budowlane.
Burmistrz Halinowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona - narusza ustalenia studium; zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną działki częściowo zlokalizowane są w terenie rolnym (R) – wolnym od zabudowy i pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania.
Rada Miejska w Halinowie w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Halinowa.

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

**Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Halinowie**

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie – część A, gmina Halinów, Rada Miejska w Halinowie postanawia, co następuje:

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Halinowie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie – część A, gmina Halinów, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VIII.59.2011 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr XLIX.462.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 sierpnia 2014 r. Zmiana pierwotnej uchwały dotyczyła podziału obszaru sporządzenia miejscowego planu na dwie części, tj. część A i część B, których granice zostały oznaczone na mapach stanowiących załączniki do uchwały nr XLIX.462.2014.

W ramach sporządzania planu miejscowego miejscowości Cisie - część A, podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

1. ogłoszono w prasie lokalnej, obwieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Halinów oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
2. zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
3. rozpatrzono wnioski do planu miejscowego o których mowa powyżej,
4. sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
5. sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
6. sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
7. uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, niestanowiących własności Skarbu Państwa, oraz zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stanowiących użytki rolne klasy III,
8. uzyskano opinie i uzgodnienia,
9. wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,
10. wykonano czynności wynikające z ustawy 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, tj.:
 - podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
 - wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko,

- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,
- 11. ogłoszono w prasie lokalnej, obwieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Halinów w sposób zwyczajowo przyjęty - informację o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz możliwości i terminie składania uwag,
- 12. projekt planu miejscowego miejscowości Cisie - część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu, przeprowadzono dyskusję publiczną,
- 13. ze względu na brak uwag w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – nie dokonano rozpatrzenia uwag,
- 14. dokonano rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W wyniku wykonania wyżej opisanych czynności, wypełniona została procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie - część A, gmina Halinów, przewidziana ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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.

