

**UCHWAŁA NR XXXVIII.350.2017
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 30 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1875 ze zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zm.), 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, zmienionej Uchwałą Nr XLVIII.456.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 czerwca 2014 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 Chobot – część B, 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 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się część miejscowości Chobot w gminie Halinów o powierzchni ok. 486,56 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 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;
- 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeśli inne 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) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym i powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;

- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 11) 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;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej;
- 8) obszary zdrenowane;
- 9) rowy zlokalizowane w terenach dróg;
- 10) projektowana zieleń izolacyjna.

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

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi;
- 4) U – tereny usług;
- 5) UP – tereny usług publicznych;
- 6) P – tereny produkcji, składów i magazynów;
- 7) I – tereny infrastruktury technicznej;
- 8) ZD – tereny ogródków działkowych;
- 9) R – tereny rolnicze;
- 10) Zn – tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 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;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się wyłącznie ich nadbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.

§ 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 na cele mieszkaniowo – usługowe,
 - c) ML, ZD – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) 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, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku symbolem 1P wprowadzenie projektowanej zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem:
 - a) 56-70/1, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 3R, 1P,
 - b) 56-70/2, zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 18ZL, 1KDZ;
- 2) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy rozpoznanych stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy obserwacji archeologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;
- 4) w obrębie stref wymienionych powyżej, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi 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:
 - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c oraz §7 pkt. 3,
 - b) odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 5,0 m,
 - c) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od granicy lasu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych obszar opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie rozporządzeniem ustanawiającym ten obszar.

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

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

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem WSR.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - droga publiczna w klasie drogi zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ w ciągu drogi powiatowej nr 2203W, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL w ciągu drogi powiatowej nr 2202W, 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 wprowadzania 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 ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami MN, ML, MNU, U, UP, P dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej: 5,0 m dla dróg o długości do 60 m, 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 200 m, 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 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 m x 15 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej, tereny produkcji składów i magazynów;
- 5) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla handlu detalicznego, usług drobnych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,

- dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,

- dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej obiektu;

b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,

c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4 stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej,

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

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

1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;

2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;

4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,

b) do czasu podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem w tym zakresie obowiązujących przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m²;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód z terenów parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszczenie budowy sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
- b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
- c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła;

11) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;

12) w zakresie melioracji - w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;

13) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, ML, MNU;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U, P;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami UP, ZD, I, R, Zn, ZL, WSr, KDZ, KDL, KDD, KDW.

§ 17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL.

§ 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 i 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 i P dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

§ 19. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierek 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 z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych o minimalnej powierzchni ażurowej 50% powierzchni ogrodzenia;
- 6) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;

- 7) powyższe ustalenia dotyczą wyłącznie ogrodzeń zlokalizowanych od strony dróg publicznych;
- 8) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem WŚr.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegającej na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia 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 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - dla budynków inwentarskich do 12 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 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,

- b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% 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 rekreacji indywidualnej do 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budynki gospodarcze i garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - d) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - e) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 11 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych do 15,0 m,
 - dla budynków 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 1400 m²
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% 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:
 - dla budynków usług publicznych do 15,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.
- § 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja, składy, magazyny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) lokale mieszkalne towarzyszące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym i zabudową, o której mowa w lit.a,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% 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 zabudowy:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów do 15 m,
 - dla budynków 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 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m;
 - 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m²;
 - 6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – w przypadku realizacji lokali mieszkalnych towarzyszących zabudowie o przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się maksymalnie 1 lokal mieszkalny na 1 działkę budowlaną;
 - 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – ujęcie wody;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 5 m,
 - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania powyższych ustaleń odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 27. 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 ustala się:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zieleni nieurządzonej, łąki, zadrzewienia śródpolne, wody powierzchniowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku: 30 m²,
 - 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: do 8 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 obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 12WSr 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; dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

l.p.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDZ	droga publiczna w klasie drogi zbiorczej	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 20 m do 35 m;	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 14 m; -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	istniejąca droga powiatowa
3.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 2m do 8 m;	a)droga projektowana, b)część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem,
4.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
5.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 7m, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
6.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
7.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
8.	1KDW	droga	-szerokość w liniach rozgraniczających,	droga istniejąca

		wewnętrzna	zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 6 m,	
9.	2KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
10.	3KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 5 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
11.	4KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 5 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
12.	5KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 12 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
13.	6KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
15.	7KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana;
16.	8KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 13 m do 17 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga projektowana
17.	9KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań,	droga istniejąca

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

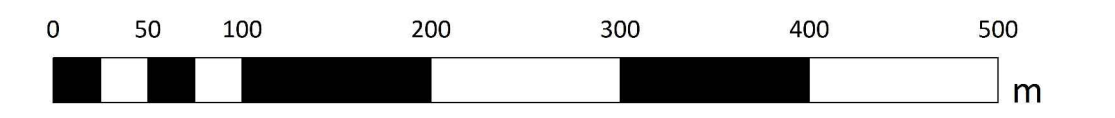
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński



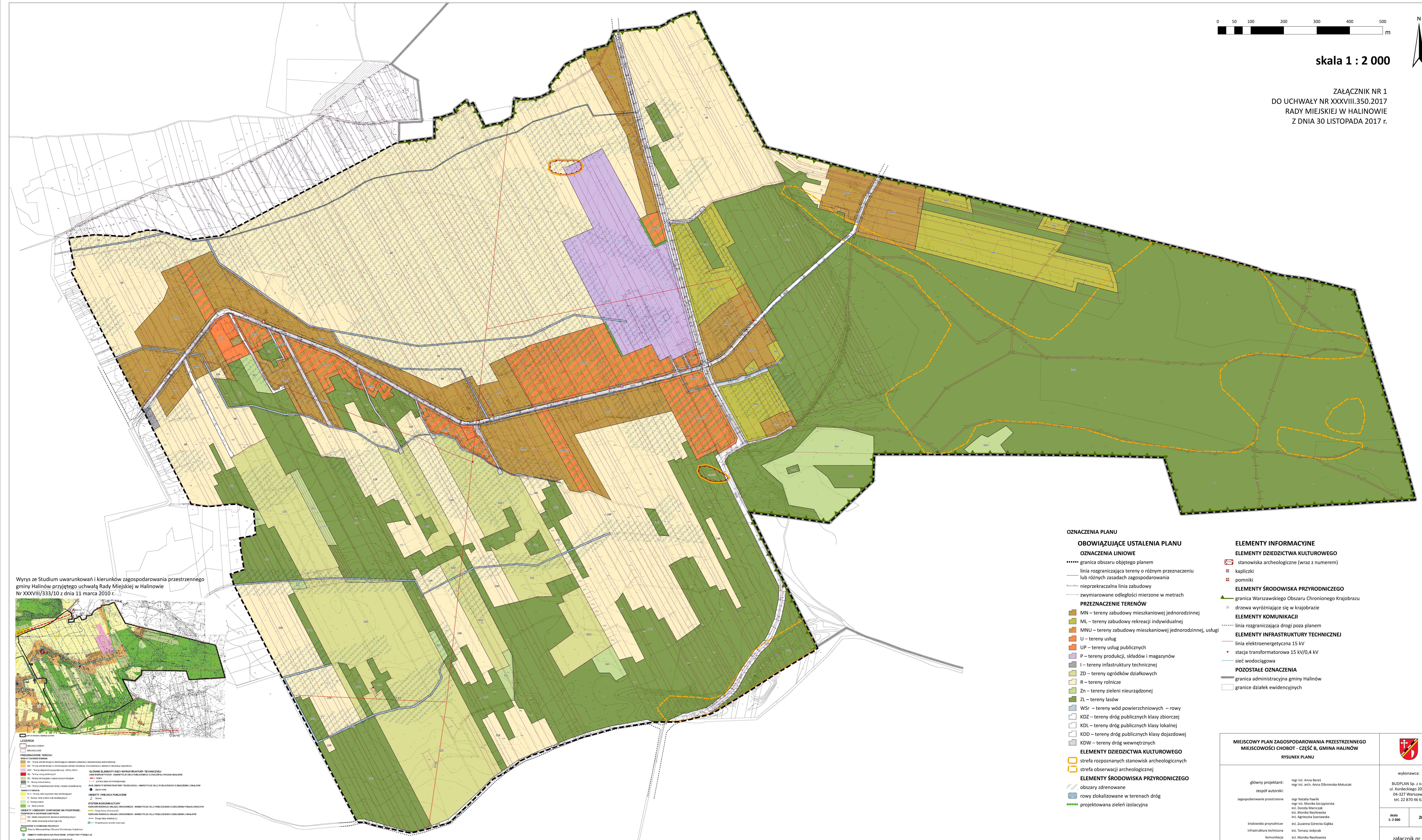
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CHOBOT - CZĘŚĆ B, GMINA HALINÓW

RYSunEK PLANU

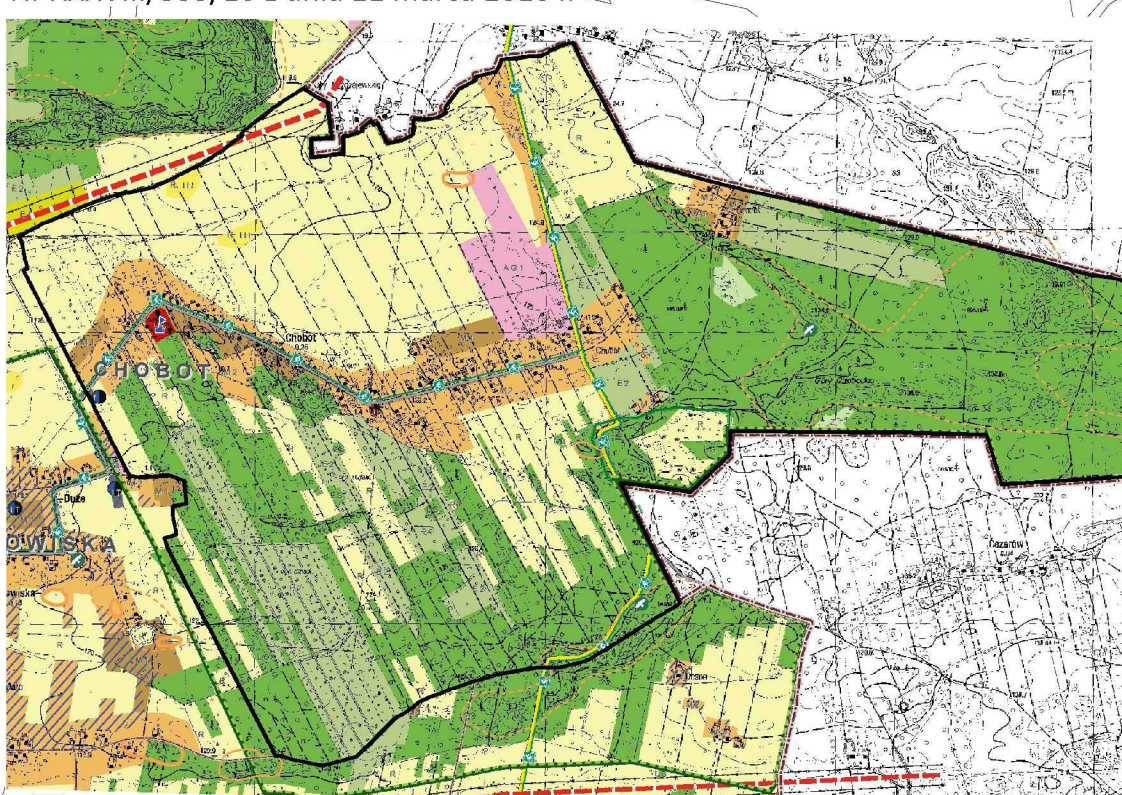


skala 1 : 2 000

Załącznik nr 1
DO UCHWAŁY nr XXXVIII.350.2017
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 30 listopada 2017 r.



Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Halinowie nr XXXVIII/333/10 z dnia 11 marca 2010 r.



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi
- U – tereny usług
- UP – tereny usług publicznych
- P – tereny produkcji, składów i magazynów
- I – tereny infrastruktury technicznej
- ZD – tereny ogródków działkowych
- R – tereny rolnicze
- Zn – tereny zieleni nieurządzonej
- ZL – tereny lasów
- WŚr – tereny wód powierzchniowych – rowy
- KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- ☐ strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych
- ☐ strefa obserwacji archeologicznej

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ☐ obszary zróżnicowane
- ☐ rowy zlokalizowane w terenach dróg
- ☐ projektowana zieleń izolacyjna

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- ☐ stanowiska archeologiczne (wraz z numerem)
- ☐ kapliczki
- ☐ pomniki

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ☐ granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- ☐ drzewa wyróżniające się w krajobrazie

ELEMENTY KOMUNIKACJI

- linia rozgraniczająca drogi poza planem

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- linia elektroenergetyczna 15 kV
- stacja transformatorowa 15 kV/0,4 kV
- sieć wodociągowa

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granica administracyjna gminy Halinów
- ☐ granice działek ewidencyjnych

LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

ELEMENTY KOMUNIKACJI

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA

LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

ELEMENTY KOMUNIKACJI

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CHOBOT - CZĘŚĆ B, GMINA HALINÓW RYSUNEK PLANU		wykonawca:	
główny projektant:	mgr inż. Anna Beres	BUDPLAN Sp. z o.o.	04-327 Warszawa
zespół autorski:	mgr inż. arch. Anna Odrobomska-Matusiak	ul. Kordeckiego 20/12	tel. 22 870 46 62
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Natalia Pawlik	skala	2017
	mgr inż. Monika Strzypiorska	1 : 2 000	
	inż. Dorota Mamczak		
	inż. Monika Rasińska		
	inż. Agnieszka Szaniawska		
środowisko przyrodnicze:	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka		
infrastruktura techniczna:	inż. Tomasz Jedynek		
komunikacja:	inż. Monika Nowakowska		
			załącznik nr 1

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2015 r. do 1 października 2015 r. Dnia 28 września 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 16 października 2015 r. – wpłynęło 26 uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2017 r. do 6 kwietnia 2017 r. Dnia 3 kwietnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 21 kwietnia 2017 r. – wpłynęło 13 uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2017 r. 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. – wpłynęła 1 uwaga 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 Chobot – część B, gmina Halinów, nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

1. Uwaga wniesiona 28.09.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 211/3, 206/5, 208/3

Treść uwagi: Brak zgody na przeznaczenie działek nr 211/3, 206/5, 208/3 na cele rolne i wniosek o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla działek o nr 211/3, 206/5, 208/3 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

2. Uwaga wniesiona 29.09.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 231/5

Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi 7KDW.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zmieniono przebieg drogi tak aby pozostał istniejący odcinek drogi w granicach działek 231/3, 234/3, 232 oraz części działki 534 o szerokości 3m.

3. Uwaga wniesiona 29.09.2015 r.:
Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 231/4
Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi 7KDW.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona.
Uzasadnienie: Zmieniono przebieg drogi tak aby pozostał istniejący odcinek drogi w granicach działek 231/3, 234/3, 232 oraz części działki 534 o szerokości 3m.

4. Uwaga wniesiona 29.09.2015 r.:
Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 534
Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi 7KDW.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona.
Uzasadnienie: Zmieniono przebieg drogi tak aby pozostał istniejący odcinek drogi w granicach działek 231/3, 234/3, 232 oraz części działki 534 o szerokości 3m.

5. Uwaga wniesiona 29.09.2015 r.:
Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 534
Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi 7KDW.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona.
Uzasadnienie: Zmieniono przebieg drogi tak aby pozostał istniejący odcinek drogi w granicach działek 231/3, 234/3, 232 oraz części działki 534 o szerokości 3m.

6. Uwaga wniesiona 02.10.2015 r.:
Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 533
Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi 7KDW.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona.
Uzasadnienie: Zmieniono przebieg drogi tak aby pozostał istniejący odcinek drogi w granicach działek 231/3, 234/3, 232 oraz części działki 534 o szerokości 3m.

7. Uwaga wniesiona 02.10.2015 r.:
Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 533
Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi 7KDW.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona.
Uzasadnienie: Zmieniono przebieg drogi tak aby pozostał istniejący odcinek drogi w granicach działek 231/3, 234/3, 232 oraz części działki 534 o szerokości 3m.

8. Uwaga wniesiona 14.10.2015 r.:
Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 164/1
Treść uwagi: Wniosek o wyznaczenie terenu budowlanego po północnej stronie rowu (ok. 1500 m²)
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.
Uzasadnienie: Dla części działki o nr 164/1 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczone pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

9. Uwaga wniesiona 13.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 207/1

Treść uwagi: Anulacja uwagi o wpisanie działki 207/1 jako drogi gminnej. Wniosek o pozostawienie bez zmian.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu uwzględnia istniejącą drogę (użytek dr) jako drogę wewnętrzną (KDW), w granicach działek 205, 207/1, 208/1 będących własnością Gminy Halinów bądź znajdujących się we władaniu Gminy.

10. Uwaga wniesiona 16.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisów w §24 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

11. Uwaga wniesiona 16.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: tereny usług

Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisów w §25 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zaproponowane w projekcie planu wartości wskaźników dot. scalenia i podziału nieruchomości jak również wielkość powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej umożliwiają zrealizowanie na tym terenie usług.

12. Uwaga wniesiona 16.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług

Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisów w §22 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

13. Uwaga wniesiona 16.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: całego obszaru planu

Treść uwagi:

- 1) Wniosek o wykreślenie z projektu planu §16 (stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu).
- 2) Wniosek o zmiany w projekcie uchwały §10 ust 2 b) (odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu) z minimum 5,0 m na 1,5m.

- 3) Wniosek o zmianę §14 ust. 3 na: 5 m dla dróg o długości do 250 m, 8 m dla dróg o długości powyżej 250 m.
- 4) Wniosek o zmianę §14 ust. 4: plac do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5 m zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej jak i terenów zabudowy usługowej, terenów produkcji, składów i magazynów.
- 5) Wniosek o zmianę §14 ust. 6 a) (zmiana wskaźników liczby miejsc do parkowania).
- 6) Wniosek o zmianę zapisów w §22 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 7) Wniosek o zmianę zapisów w §24 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 8) Wniosek o zmianę istniejącego przeznaczenia działek 143 oraz 144 z rolnych na mieszkalno-usługowe (MNU) od drogi powiatowej graniczącej z działką 146 do linii rowu melioracyjnego sąsiadującego bezpośrednio z działką 143 oraz wzdłuż granicy 144.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powyższej ustawy. Zaproponowane w projekcie wartości stawek procentowych są takie same na obszarze całej gminy.

Ad. 2. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do 1,5 m wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkania.

Ad. 3. Parametry niezgodne z polityką przestrzenną gminy, jednolitą dla obszaru całej gminy.

Ad. 4. Parametry niezgodne z polityką przestrzenną gminy, jednolitą dla obszaru całej gminy.

Ad. 5. Parametry niezgodne z polityką przestrzenną gminy, jednolitą dla obszaru całej gminy.

Ad. 6. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 7. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 8. Dla części działek o nr 143, 144 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

14. Uwaga wniesiona 16.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: całego obszaru planu

Treść uwagi:

- 1) Wniosek o zmiany w projekcie uchwały §10 ust 2 b) (odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu) z minimum 5,0 m na 1,5m.

- 2) Wniosek o zmianę §14 ust. 3 na: 5 m dla dróg o długości do 250 m, 8 m dla dróg o długości powyżej 250 m.
- 3) Wniosek o zmianę §14 ust. 4: plac do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5 m zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej jak i terenów zabudowy usługowej, terenów produkcji, składów i magazynów.
- 4) Wniosek o zmianę §14 ust. 6 a) (zmiana wskaźników liczby miejsc do parkowania).
- 5) Wniosek o wykreślenie z projektu planu §16 (stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu).
- 6) Wniosek o zmianę zapisów w §22 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 7) Wniosek o zmianę zapisów w §24 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 8) Wniosek o zmianę istniejącego przeznaczenia działek 143 oraz 144 z rolnych na mieszkalno-usługowe (MNU) od drogi powiatowej graniczącej z działką 146 do linii rowu melioracyjnego sąsiadującego bezpośrednio z działką 143 oraz wzdłuż granicy 144.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do 1,5 m wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkania.

Ad. 2. Parametry niezgodne z polityką przestrzenną gminy, jednolitą dla obszaru całej gminy.

Ad. 3. Parametry niezgodne z polityką przestrzenną gminy, jednolitą dla obszaru całej gminy.

Ad. 4. Parametry niezgodne z polityką przestrzenną gminy, jednolitą dla obszaru całej gminy.

Ad. 5. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powyższej ustawy. Zaproponowane w projekcie wartości stawek procentowych są takie same na obszarze całej gminy.

Ad. 6. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 7. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 8. Dla części działek o nr 143, 144 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

15. Uwaga wniesiona 16.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: całego obszaru planu

Treść uwagi:

- 1) Wniosek o wykreślenie z projektu planu §16 (stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu).

- 2) Wniosek o zmianę zapisów w §22 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 3) Wniosek o zmianę zapisów w §24 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 4) Wniosek o zmianę istniejącego przeznaczenia działek 143 oraz 144 z rolnych na mieszkalno-usługowe (MNU) od drogi powiatowej graniczącej z działką 146 do linii rowu melioracyjnego sąsiadującego bezpośrednio z działką 143 oraz wzdłuż granicy 144.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powyższej ustawy. Zaproponowane w projekcie wartości stawek procentowych są takie same na obszarze całej gminy.

Ad. 2. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 3. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 4. Dla części działek o nr 143, 144 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

16. Uwaga wniesiona 16.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: całego obszaru planu

Treść uwagi:

- 1) Wniosek o wykreślenie z projektu planu §16 (stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu).
- 2) Wniosek o zmianę zapisów w §22 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 3) Wniosek o zmianę zapisów w §24 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.
- 4) Wniosek o zmianę istniejącego przeznaczenia działek 143 oraz 144 z rolnych na mieszkalno-usługowe (MNU) od drogi powiatowej graniczącej z działką 146 do linii rowu melioracyjnego sąsiadującego bezpośrednio z działką 143 oraz wzdłuż granicy 144.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powyższej ustawy. Zaproponowane w projekcie wartości stawek procentowych są takie same na obszarze całej gminy.

Ad. 2. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw:

Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 3. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m² mogą zostać ustalone dla miasta Halinów oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Ad. 4. Dla części działek o nr 143, 144 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

17. Uwaga wniesiona 19.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: tereny usług publicznych

Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisów w §26 ust. 4 lit. a) i b) oraz ust. 5.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zaproponowane w projekcie planu wartości wskaźników dot. scalenia i podziału nieruchomości jak również wielkość powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej umożliwiającą zrealizowanie na terenie IUP (usług publicznych) inwestycji towarzyszących istniejącej na tym terenie szkole.

18. Uwaga wniesiona 19.10.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 48, 49

Treść uwagi: Wniosek o zmianę przeznaczenia części działek nr 48 i 49, na odcinku od rowu oznaczonego symbolem 1WSR w kierunku północnym do istniejącej drogi wiejskiej przebiegającej na granicy gmin Halinów i Dębe Wielkie na funkcję mieszkaniowo-usługową (MNU).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla części działek o nr 48, 49 niemożliwa jest zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

19. Uwaga wniesiona 29.03.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 167

Treść uwagi: Wniosek o przekształcenie działki ew. nr 167 w Chobocie z rolnej na budowlaną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla działki o nr 167 nie jest możliwa zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższe działki zostały przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższym terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie

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

20. Uwaga wniesiona 19.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176

Treść uwagi: Wniosek by w nanieść jako drogę publiczną, faktycznie istniejącą drogę pomiędzy działkami 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176 na Chobocie a działkami 169, 170, 171, 172, 173 na Mrowiskach.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowana droga planowana jest do wyznaczenia w planie miejscowym obejmującym teren obrębu Mrowiska, sąsiadującym z obszarem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B.

21. Uwaga wniesiona 20.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176

Treść uwagi: Wniosek by pozostawić drogę dojazdową na działce nr 168 we wsi Chobot w kształcie zgodnym z aktualnie obowiązującymi planami Chobotu i Mrowisk oraz przedłużyć ww. drogę na kolejne działki zgodnie z przebiegiem faktycznie istniejącej tam drogi gruntowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowana droga planowana jest do wyznaczenia w planie miejscowym obejmującym teren obrębu Mrowiska, sąsiadującym z obszarem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B.

22. Uwaga wniesiona 20.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176

Treść uwagi: Wniosek by nanieść drogę dojazdową KUD, faktycznie istniejącą pomiędzy działkami nr 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176 w Chobocie a działkami 169, 170, 171, 172, 173 na Mrowiskach.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowana droga planowana jest do wyznaczenia w planie miejscowym obejmującym teren obrębu Mrowiska, sąsiadującym z obszarem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B.

23. Uwaga wniesiona 21.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 522

Treść uwagi: Wniosek o zmianę kwalifikacji działki 522 w części przeznaczonej pod zabudowę z MN na MNU.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka o nr 522 oddzielona jest od działek o nr 226/1, 227/1 drogą klasy lokalnej, więc nie stanowią one jednego zespołu zabudowy. Ponadto działka ta położona jest naprzeciwko terenu 6MNU i dlatego, brak jest zasadności wskazywania w jego najbliższym sąsiedztwie dodatkowych działek o takim przeznaczeniu, które ponadto przecinają jednorodne tereny zabudowy mieszkaniowej po północnej stronie drogi.

24. Uwaga wniesiona 21.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 102/6, 106/2, 110

Treść uwagi: Wniosek o:

- doprowadzenie do zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami studium. Z ustaleń wynika, że ww. działki zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z udziałem zabudowy zagrodowej. W

obowiązującym planie część mojej nieruchomości stanowi teren MR/MN i o takie przeznaczenie wnioskuje,

- przeznaczenie ww. działek pod zabudowę mieszkaniową z udziałem zabudowy zagrodowej, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, rozbiórki istniejącej zabudowy zagrodowej oraz możliwością budowy nowej zabudowy zagrodowej tj. budynków gospodarczych, inwentarskich, składowych,

- uwzględnienie, że na nieruchomości prowadzonej jest rodzinne gospodarstwo rolne i taka działalność będzie kontynuowana, w związku z czym konieczna jest możliwość rozbudowy (odbudowy, nadbudowy) istniejącej zabudowy zagrodowej i budowy nowych obiektów budowlanych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na wnioskowanym terenie w studium możliwe jest lokowanie m.in. terenów mieszkaniowych oraz terenów zagrodowych. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium nie możliwa jest lokalizacja terenów o połączonej funkcji mieszkaniowej i zagrodowej.

W celu uwzględnienia, że na prowadzonej nieruchomości prowadzone jest gospodarstwo rolne, w projekcie planu zawarto zapis „*utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegającej na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych*”.

25. Uwaga wniesiona 21.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług

Treść uwagi: Wniosek o dokonanie zmiany zapisów w §23 ust. 4 lit. a i b, i ust. 5 i nadanie im brzmienia następującej treści:

4) w zakresie warunków scalenie i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 800 m² i dla zabudowy w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²

b) szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie mniejszą niż 18 m i dla zabudowy bliźniaczej 11 m

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i zabudowy usługowej nie mniejszą niż 800 m² i dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany min. pow. nowowydzielanych działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej 600 m² (§23 pkt. 4 lit. a, §23 pkt. 5).

W pozostałej części – uwaga nieuwzględniona. Studium w zakresie mieszkalnictwa ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą w strefie zurbanizowanej obejmującej miasto Halinów oraz fragmenty przyległych sołectw – Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna oraz Okuniew 800 m², na pozostałym terenie minimalna powierzchnia działki 1000 m².

W związku z powyższym część uwagi dotycząca zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej zostaje nieuwzględniona.

26. Uwaga wniesiona 21.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 48, 49

Treść uwagi: Wniosek o nadanie funkcji zabudowy zagrodowej dla działek nr 48 i 49 od strony północnej ich położenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym studium wskazany teren został przeznaczony pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Podstawowym dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska. Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów rolnych, mając

na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych, Studium dopuszcza m.in. modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych, możliwość lokalizacji nowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

27. Uwaga wniesiona 17.10.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 167

Treść uwagi: Wniosek o przekształcenie działki ew. nr 167 w Chobocie z rolnej na budowlaną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla działki o nr 167 nie jest możliwa zmiana przeznaczenia, ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W obowiązującym studium powyższa działka została przeznaczona pod R (tereny rolne niskich klas bonitacyjnych). Założeniem polityki przestrzennej gminy jest zachowanie powyższych terenów jako terenów otwartych. Ustalenie innego przeznaczenia stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. 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 organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

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

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).

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

Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 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, zmienioną Uchwałą Nr XLVIII.456.2014 Rady Miejskiej w Miejskiej w Halinowie z dnia 30 czerwca 2014 r.,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B, gmina Halinów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Plan miejscowy obejmuje obszar fragment miejscowości Chobot w gminie Halinów o powierzchni 486,56 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 Chobot – część B, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Chobot w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XLV/217/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002r. 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 Chobot – część B, gmina Halinów ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, usług publicznych, produkcji, składów i magazynów, infrastruktury technicznej, ogrodów działkowych, a także tereny otwarte: lasów, rolnicze, zieleni nieurządzonej oraz tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 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 wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych 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 trzykrotnie 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 Chobot 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 Uchwałę 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.,

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) 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,

10) uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgody te dotyczą one tych części miejscowości Chobot,

11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego miejscowości Chobot – część B do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 9 września do 1 października 2015 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 28 września 2015 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 16 października 2015 r.,

13) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 26 uwag,

14) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,

15) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano ponowne opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,

16) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego miejscowości Chobot – część B do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 marca do 6 kwietnia 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 3 kwietnia 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 21 kwietnia 2017 r.,

18) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 13 uwag,

19) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,

20) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano ponowne opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,

21) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego miejscowości Chobot – część B 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.

22) 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.,

23) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona negatywnie,

24) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot – część B.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot, 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 B, gmina Halinów. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.