

**UCHWAŁA NR XXXI.280.2017  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński  
– część A i część C, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 779 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów zmienioną kolejno uchwałami Rady Miejskiej w Halinowie: Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. oraz Nr XXIX.262.2017 z dnia 26 stycznia 2017 r., oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3 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 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się:

- 1) obszar o powierzchni ok. 32,46 ha stanowiący część miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów wskazany na załączniku nr 1;
- 2) obszar o powierzchni ok. 4,08 ha stanowiący część miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów wskazany na załączniku nr 2.

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 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dachy dwu lub więcej spadowe o kącie nachylenia połąci 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;
- 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) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 8) **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;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

10) **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.

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) linie rozgraniczające 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) rów zlokalizowany w terenie dróg;
- 7) obszary zdrenowane;
- 8) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym.

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **U** – tereny usług;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **ZL** – teren lasu;
- 6) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;
- 7) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2**

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy na obszarze objętym planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) dla terenu 8MN linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od granicy lasu.

§ 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;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

**§ 10.** 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  $90^\circ$  z tolerancją  $30^\circ$ ;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, obejmujący pas o szerokości 38 m (po 19 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 2) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren WŚr.

**§ 12.** 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:
    - drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, w tym drogi 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 ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
  - a) 6,0 m dla dróg o długości do 60 m,
  - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 200 m,



- c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200 m;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 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;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 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) dopuszczenie lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZL;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- a) budowę sieci kanalizacji wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 90$  mm,
  - b) do czasu podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem w tym zakresie obowiązujących przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód z terenów parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 32$  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 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.

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami R, ZL, WSr, KDZ, KDD, KDW.

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

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznych 110 kV.

**§ 16.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku symbolami KDD.

**§ 17.** W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka: elewacji, pokryć dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;

- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: czerni, szarości, grafitu, brązu, czerwieni, zieleni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupki kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

**§ 18.** W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, bariery ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 6) zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr.

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

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 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,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 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 – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 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 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 – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>;

6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 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 i usługowych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ nie spełnią zapisów pkt. 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
  - b) budynki garażowe,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni 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 15,0 m,
  - dla budynków garażowych do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
- f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;

6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDD nie spełnią zapisów pkt. 5;

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

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** 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.

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

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

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr** 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) dopuszcza się lokalizowanie przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;

7) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;

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

§ 26. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ**, **KDD**, **KDW** ustala się:

l.p.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	<b>1KDZ</b>	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 5,7 m	a) istniejąca droga powiatowa nr 4318W, b) część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, c) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
2.	<b>1KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 10 m	a) droga w części istniejąca, w części projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań, c) ul. Szafirka;
3.	<b>2KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m	a) droga istniejąca, b) ul. Szarotki;
4.	<b>3KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	a) droga projektowana, b) poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
5.	<b>4KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m	a) droga istniejąca, b) poszerzenie w rejonie skrzyżowań, c) ul. Niezapominajki;
5.	<b>5KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	droga projektowana;
7.	<b>6KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 13 m	a) droga projektowana, b) lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia, c) poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
8.	<b>7KDD</b>	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 13 m	a) droga projektowana, b) lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;
9.	<b>1KDW</b>	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m	a) droga w części istniejąca, w części projektowana, b) ul. Sasanki;
10.	<b>2KDW</b>	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m	a) droga istniejąca, b) ul. Barwinkowa;
11.	<b>3KDW</b>	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m	a) droga istniejąca, b) ul. Kaczeńca;
12.	<b>4KDW</b>	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m	a) droga istniejąca, b) ul. Kwitnąca;
13.	<b>5KDW</b>	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m	droga istniejąca;
14.	<b>6KDW</b>	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 13 m	a) droga istniejąca, b) ul. Azalii.

#### Rozdział 4

#### Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Halinowie

**Marcin Pietrusiński**

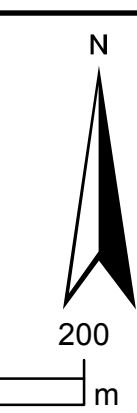
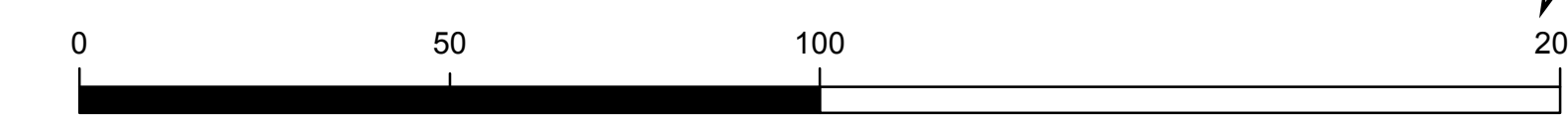




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI - CZĘŚĆ A, GMINA HALINÓW

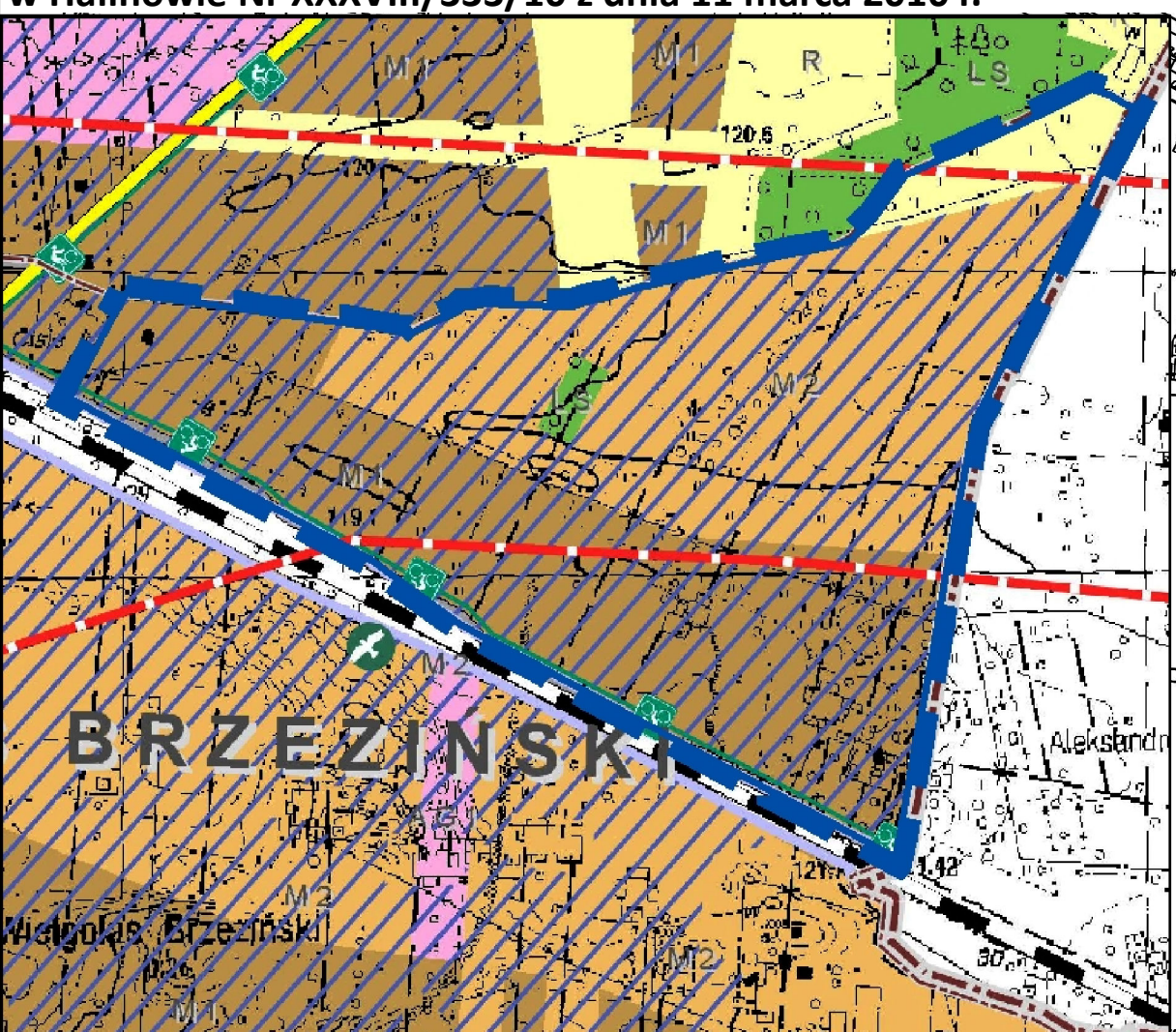
RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NRXXXI.280.2017  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
Z DNIA 30 MARCA 2017 R.

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



**Legenda do wyrzys ze studium**

GRANICA GMINY

GRANICA WSI

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

M1 - Tereny usługowe z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej

M2 - Tereny usługowe z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej

AG1 - Tereny usługowe gospodarcze / AG2 - Tereny usługowe

**TERENY OGRANICZONE:**

R - Tereny rolnicze

**PRZEDSIĘWZIENIA CHROŃNIKI NA PODSTAWIE:**

PRZEBUDOWY O OCHRONIE PRZECIWDZIAŁAJĄCEJ

OSIĘCI OCHRONNEJ NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI

GLÓWNE ELEMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LINE ENERGETYCZNE - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

110 kV

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

KIERUNKI RODZAJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

110 kV

KIERUNKI RODZAJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

110 kV

TERENY OGRANICZENIA W ZABUDOWIE

110 kV

TERENY POTENCJALNE WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY

TERENY ZAMKNIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI - CZĘŚĆ A, GMINA HALINÓW		RYSUNEK PLANU	
główny projektant: mgr inż. Anna Beres		wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 46 62	
zespół autorski: zagospodarowanie przestrzenne: inż. Adrian Potocki mgr inż. Monika Szczygińska mgr inż. Rafał Musiałek		skala: 1 : 1 000	
środowisko przyrodnicze: mgr inż. Małgorzata Kopka mgr Patrycja Korytko mgr inż. Magdalena Smoczyńska		2017	
infrastruktura techniczna: mgr inż. Tomasz Jedynak inż. Anna Wójcik		załącznik nr 1	

**OZNACZENIA PLANU**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

**OZNACZENIA LINIOWE**

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- wymiarowane odległości

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- ZL – teren lasu
- WSr – tereny wód powierzchniowych - rowy
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

**ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- obszary zdrenowane

**ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym
- linia elektroenergetyczna 15kV
- stacja transformatorowa 15kV/0,4kV
- sieć wodociągowa

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- obszary zdrenowane

**ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- rów melioracyjny

**ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

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

**POZOSTAŁE OZNACZENIA**

- granicę administracyjną gminy Halinów
- granicę działek ewidencyjnych



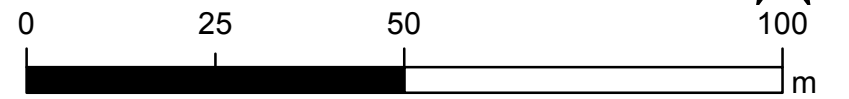




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI - CZĘŚĆ C, GMINA HALINÓW

RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1 000



ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XXXI.280.2017  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
Z DNIA 30 MARCA 2017 R.

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

#### OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U – tereny usług
- R – teren rolniczy
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

#### ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- rów zlokalizowany w terenie drogi
- obszary zdrenowane

#### ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym

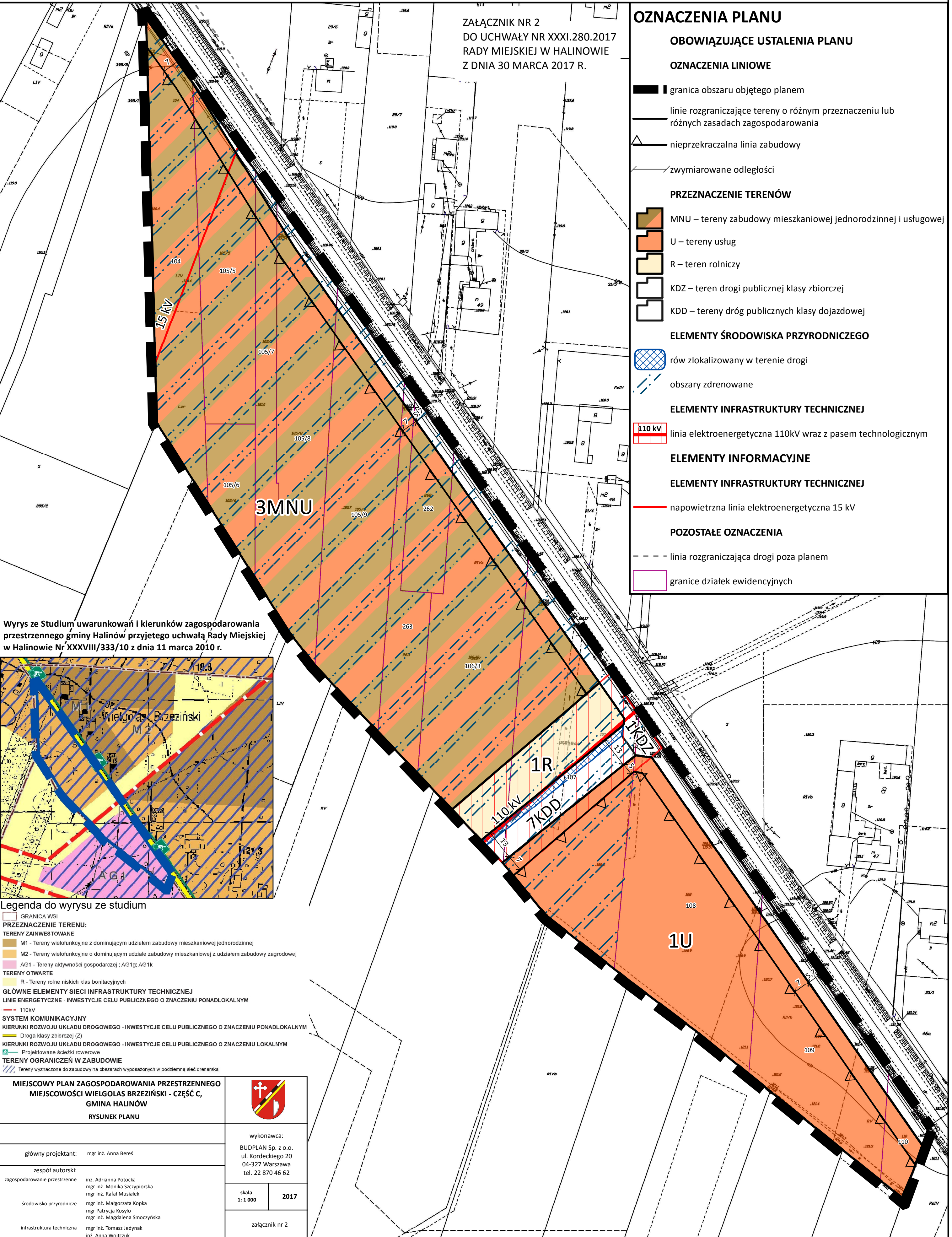
#### ELEMENTY INFORMACYJNE

#### ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

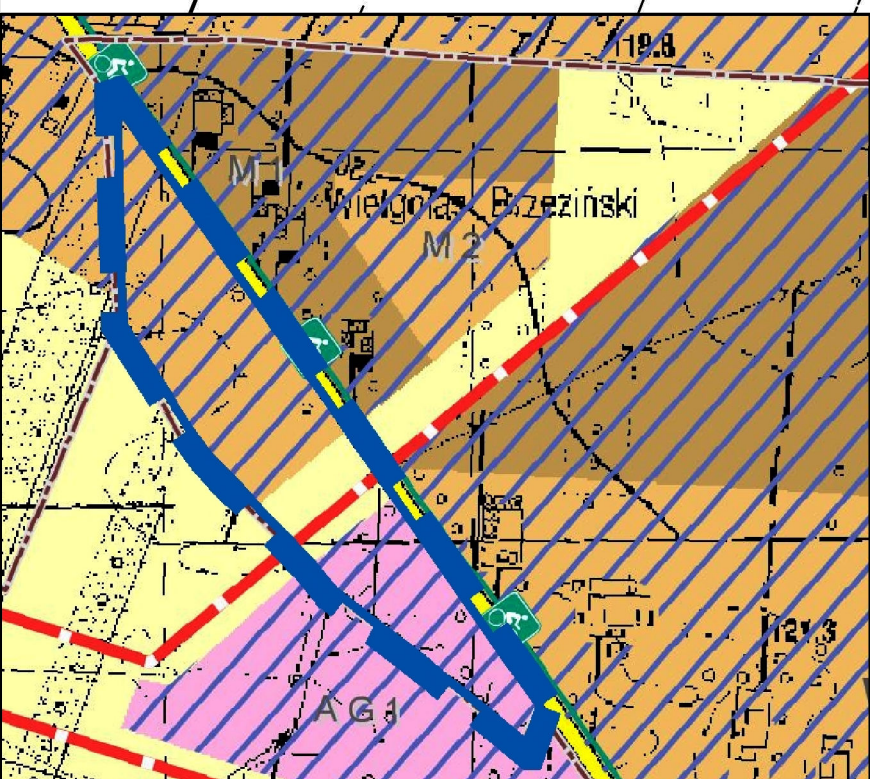
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granice działek ewidencyjnych



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



### Legenda do wyrysu ze studium

- GRANICA WSI
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- TERENY ZAINWESTOWANE**
- M1 - Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M2 - Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej
- AG1 - Tereny aktywności gospodarczej; AG1g; AG1k
- TERENY OTWARTE**
- R - Tereny rolne niskich klas bonitacyjnych
- GŁÓWNE ELEMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- LINIE ENERGETYCZNE - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**
- 110kV
- SYSTEM KOMUNIKACYJNY**
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**
- Droga klasy zbiorczej (Z)
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**
- Projektowane ścieżki rowerowe
- TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE**
- Tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI - CZĘŚĆ C,  
GMINA HALINÓW  
RYSUNEK PLANU



główny projektant: mgr inż. Anna Beres

zespół autorski:  
zagospodarowanie przestrzenne: inż. Adrianna Potocka  
mgr inż. Monika Szczyplorska  
mgr inż. Rafał Musiałek

środowisko przyrodnicze: mgr inż. Małgorzata Kopka  
mgr Patrycja Kosyło  
mgr inż. Magdalena Smoczyńska

infrastruktura techniczna: mgr inż. Tomasz Jedynak  
inż. Anna Wojtczuk

wykonawca:  
BUDPLAN Sp. z o.o.  
ul. Kordeckiego 20  
04-327 Warszawa  
tel. 22 870 46 62

skala 1: 1 000

2017

załącznik nr 2



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI.280.2017

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część A i część C, gmina Halinów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia 2015 r. do 29 kwietnia 2015 r. Dnia 20 kwietnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 15 maja 2015 r. – wpłynęło 115 uwag do projektu planu.

Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B. Granice części A planu miejscowego zostały zmienione Uchwałą Nr XXIX.262.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 stycznia 2017 r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów. Po podziale na części A, B, C, D, E przyjęto, że do obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część A i część C wpłynęło 21 uwag, z czego 1 została uwzględniona i 1 została wycofana.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Halinowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część A i część C, gmina Halinów, nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

1. Uwaga wniesiona 15.04.2015 r.:

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu.

Treść uwagi: Mapa planu jest nieaktualna. Nie zawiera informacji dotyczących rozpoczętych budów od 2009 r. Prośba o przekazanie dokładnego, aktualnego planu (może być w wersji wektorowej) uwzględniającego pełny stan faktyczny.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów została podjęta w 2012 r. Mapy są aktualne na moment przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

2. Uwaga wniesiona 24.04.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi: Prośba o doprecyzowanie zapisu §13 pkt.9a w sytuacji gdy pomieszczenia mieszkalne znajdują się w budynku usługowo-handlowym (obecnie posiadam 100 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej odebranej oraz 200 m<sup>2</sup> na ukończeniu, w tej sytuacji potrzebuję 9 miejsc parkingowych, a wystarczyłyby 2 miejsca.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zapisy planu ustalają liczbę miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej usług, handlu, produkcji natomiast dla lokali mieszkalnych liczba miejsc parkingowych określona jest w odniesieniu do ilości lokali a nie ich powierzchni użytkowej.

3. Uwaga wniesiona 06.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 213

Treść uwagi: Brak zgody na lokalizację drogi przechodzącej przez działkę 213.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga niezbędna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

4. Uwaga wniesiona 12.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 52/4, 52/5 i całego obszaru planu

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>.
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad.2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

5. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 18/14

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na budowę drogi oznaczonej symbolem 16KDD przez teren działki 18/14. Proponuje przeniesienie drogi na drugą stronę rowu melioracyjnego (obszar wsi Cisie), na tym odcinku nie występują zabudowania.
- 2) Brak zgody na przebudowę prywatnej drogi ul. Kwitnącej na przelotową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Drogi niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

6. Uwaga wniesiona 12.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 17

Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi oznaczonej symbolem 16KDD przez teren działki 17. Proponuje przeniesienie drogi na drugą stronę rowu melioracyjnego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga niezbędna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

7. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: nie podano nieruchomości

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>.
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad.2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

8. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: nie podano nieruchomości

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>.
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad.2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

9. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: nie podano nieruchomości

Treść uwagi:

- 1) Określenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m<sup>2</sup>.
- 2) Brak zgody na budowę nowych dróg.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad.2. Nowe drogi wyznaczone w projekcie planu są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

10. Uwaga wniesiona 13.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: uwaga zbiorowa - wybrano działki, które dotyczą części A tj. dz. ew. nr 223, 213, 18/14, 18/12, 18/2, 21/46, 17, 230

Treść uwagi: Brak zgody na budowę nowych dróg wewnętrznych oraz sprzeciw przeciwko przedstawionemu projektowi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projektowane drogi niezbędne są do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych. Przeznaczenia terenów wynikają z ustaleń studium oraz wniosków złożonych w trakcie trwania procedury planistycznej. Pozostała część uwagi zgodnie z wykazem działek została zakwalifikowana jako uwagi dotyczące obszaru znajdującego się poza granicą opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część A i część C w związku z Uchwałą Nr XXIX.262.2017 Rady Miejskiej w Miejskiej w Halinowie z dnia 26 stycznia 2017 r., uchwałą Nr X.90.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów. Rozpatrzenie uwagi nastąpi w oddzielnej procedurze planistycznej.

11. Uwaga wniesiona 14.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 13KDD, po stronie północnej, kosztem przylegających prywatnych posesji.
- 2) Przeciw planowaniu zwiększenia powierzchni działek budowlanych z 800 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Przebieg drogi 1KDD (na etapie wyłożenia do publicznego wglądu oznaczonej symbolem 13KDD) jest zgodny z przebiegiem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.

Ad.2. Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Uwaga wniesiona 14.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi: Zmiana powierzchni działek nowo projektowanych, 800 m<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodzinną i 600 m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Uwaga wniesiona 14.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi: Zmiana powierzchni działek nowo projektowanych, 800 m<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodzinną i 600 m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Niemożliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ponieważ jest to nie zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W studium działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup> mogą zostać ustalone dla miasta Halinowa oraz przyległych sołectw: Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna i Okuniew. Ustalenie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni

działki budowlanej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium, a tym samym byłyby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 213

Treść uwagi: Brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę 213.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga niezbędna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

15. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości szyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych.;
- 4) Zniesienie zakazu grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i szyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzienia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WSr”.

16. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości szyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych;
- 4) Zniesienie zakazu grodzienia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i szyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzenia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WSr”.

17. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości szyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych.;
- 4) Zniesienie zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i szyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzenia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WSr”.

18. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 2) Zmiany wysokości szyldów reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach czy na budynkach z 0,7 m na min. 2 m;
- 3) Zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonowych.;
- 4) Zniesienie zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:



Ad.1. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazowej w projekcie uchwały zostały usunięte zapisy dotyczące reklam i szyldów.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzenia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr”.

19. Uwaga wniesiona 15.05.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na planowane poszerzenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD po stronie północnej.
- 2) Zmniejszenie wysokości naliczania opłaty adiacenckiej do 5%;
- 3) Wniosek o zniesienie zakazu budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych betonów;
- 4) Wniosek o zniesienie zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Przebieg drogi 1KDD jest zgodny z przebiegiem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.

Ad.2 Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie proponowanych stawek procentowych, ujednoczonych na obszarze całej gminy.

Ad.3. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie ogrodzeń na obszarze całej gminy.

Ad.4. Uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie, poprzez pozostawienie ujednoczonych zapisów odnośnie zakazu grodzenia na obszarze całej gminy. W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego dotyczących spójnego powiązania tekstu z rysunkiem został zmodyfikowany zapis „zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr”.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI.280.2017  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 30 marca 2017 r.

**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 2016 r. poz. 778 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 2016 r. poz. 446), 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 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r. poz. 573), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 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 2013 r. poz. 885 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 z uchwałą Nr XIX.162.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów, zmienionej następnie uchwałami Rady Miejskiej w Halinowie: Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. oraz Nr XXIX.262.2017 z dnia 26 stycznia 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część A i część C, 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 dwa obszary położone w miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów: jeden o powierzchni ok. 32,46 ha, a drugi o powierzchni ok. 4,08 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1: 1000, stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część A i część C, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów, przyjęty uchwałą Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy oraz wprowadzenia ładu przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część A i część C, gmina Halinów ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, usług, a także tereny otwarte: lasów, roli, rowów oraz tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 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, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Halinów;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest już w większości przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy, zaprojektowano nowe drogi, w celu poprawy obsługi komunikacyjnej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów”, przyjętej uchwałą Nr XXI.170.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r., w której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński 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 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. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę Nr XIX.162.2012 z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów,

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 29 czerwca 2012 r.,

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

5) uzyskano od Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego,

6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,

8) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgoda ta dotyczy tylko części miejscowości Wielgolas Brzeziński, których nie objął projekt części A i C,

9) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne niebędących własnością Skarbu Państwa, których nie objął projekt części A i C,

10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia do 29 kwietnia 2015 r. oraz zorganizowano w dniu 13 kwietnia 2015 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 15 maja 2015 r.,

13) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 115 uwag,

14) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę Nr X.90.2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B,

15) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę Nr XXIX.262.2017 z dnia 26 stycznia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na 5 części: A, B, C, D, E,

16) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,

17) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część A i część C.

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 2016 r. poz. 353 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 Wielgolas Brzeziński, 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 Wielgolas Brzeziński część A i część C, 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.