

**UCHWAŁA NR XXXIV.308.2017
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina – część B, 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XIX.158.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów, zmienioną: Uchwałą Nr IV.37.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2015 r. i Uchwałą Nr XXXI.278.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 marca 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grabina – 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar stanowiący część miejscowości Grabina w gminie Halinów o powierzchni 58 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 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;
- 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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad 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 połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dachy dwu lub więcej spadowe 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 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) **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;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 2 m, docelowej wysokości minimum 3 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi

nasadzeniami 3 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

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) projektowana zieleń izolacyjna;
- 7) rowy zlokalizowane w terenach dróg;
- 8) obszary zdrenowane;
- 9) linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym.

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;
- 6) **KK** – tereny kolejowe;
- 7) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 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;
- 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) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

- b) RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - c) MNU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 13MN, 14MN, 5MNU obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 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 dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50 m wyłącznie w odniesieniu do 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°, z tolerancją 30°;
- 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 400 kV relacji Miłosna – Mościska, Miłosna – Płock, obejmujący pas o szerokości 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego dla linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 2) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren WSr.

§ 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 lokalnej, oznaczone symbolem KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, 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 dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
- a) 5,0 m dla dróg o długości do 60 m,
 - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 200 m,
 - c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200 m;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 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 zabudowy zagrodowej – 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 obiektu,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 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,
 - 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:

- 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 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) 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 indywidualnych rozwiązań 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 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 zawartym 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 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 stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwoch 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, RM;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami R, ZL, WSr, KK, KDL, 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 KK;
- 2) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV.

§ 16. 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.

§ 17. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** 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,
 - d) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 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 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) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego 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 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy bliźniaczej 11 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 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 do 5,0 m – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego 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 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy bliźniaczej 11 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub 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 zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 12,0 m,
 - f) przy realizacji połączeń dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połączenia wynoszącego do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 21. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** 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.

§ 22. Dla terenów rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 5) dopuszczenie przebudowy rowów, w tym ich przykrycie;
- 6) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 7) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 23. Dla terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 4) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej;
- 5) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
e) wysokość budynków do 15,0 m,
f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego do 45°;
7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m;
8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

l.p.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 15 m, - lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	a) istniejąca droga gminna nr 220406W, b) część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, c) poszerzenia w rejonie skrzyżowań, d) ul. Grabińska;
2.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 6 m	a) droga istniejąca, b) część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, c) ul. Marii Konopnickiej;
3.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15 do 18 m, - lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	a) droga istniejąca, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
4.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 15 m	a) istniejąca droga gminna nr 220416W, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
5.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
6.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań, c) ul. Tymiankowa;
7.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 1 m do 9 m	a) droga projektowana, b) część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, c) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
8.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2 m do 10 m	a) droga projektowana, b) część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, c) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
9.	1KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
10.	2KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m	a) droga istniejąca, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
11.	3KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 13 m	a) droga istniejąca, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
12.	4KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
13.	5KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
14.	6KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
15.	7KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
16.	8KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m	a) droga istniejąca, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
17.	9KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m	a) droga w części istniejąca, w części projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
18.	10KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;

19.	11KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 10 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
20.	12KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 10 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
21.	13KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 10 m	a) droga w części istniejąca, w części projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
22.	14KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
23.	15KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
24.	16KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 11 m	a) droga projektowana, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
25.	17KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m	a) droga istniejąca, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
26.	18KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m	a) droga istniejąca, b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV.308.2017
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 czerwca 2017 r.

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

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), Rada Miejska w Halinowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina – część B, gmina Halinów, nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 8 maja 2014 r. Dnia 28 kwietnia 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 23 maja 2014 r. – wpłynęły 24 uwagi do projektu planu, z czego 7 uwag rozpatrzono pozytywnie, 6 uwag rozparzono negatywnie, 11 uwag rozpatrzono częściowo negatywnie.

Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr IV.37.2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX.158.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B. Po podziale na części A i B przyjęto, że do obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina część B wpłynęło 23 uwagi, z czego 8 rozparzono pozytywnie, 9 uwag rozpatrzono częściowo negatywnie, zaś pozostałe uwagi rozpatrzono negatywnie – 6 uwag.

1. Uwaga wniesiona 30.04.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 89

Treść uwagi:

- 1) Wnosi o zmianę przebiegu drogi na granicy Grabiny i Józefina po 5 m w każdej miejscowości.
- 2) Wnosi o przeprowadzenie drogi, w taki sposób, aby powierzchnia działki pozostała nie mniej niż 800 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. W związku z przebiegiem drogi 4KDD został dodany zapis „zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełniają zapisów pkt 5”.

2. Uwaga wniesiona 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. 30/6, 30/17, 30/13

Treść uwagi: Wnosi o zmianę przeznaczenia budynków i działek nr 30/6, 30/17, 30/13 pod działalność usługową związaną z rolnictwem (naprawa ciągników i maszyn rolniczych).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część

tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem

oraz

- art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W studium działki nr ew. 30/6, 30/17 znajdują się w terenie M2, gdzie dopuszcza się funkcję uzupełniającą usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe. Działka nr ew. 30/13 znajduje się częściowo w terenie M2 i terenie R. Teren R znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium w planie wprowadza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi oraz zabudowy mieszkaniowej.

3. Uwaga wniesiona 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 30/13

Treść uwagi: Wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000 m² do 800 m², oraz dla zabudowy bliźniaczej podlegającej zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700 m² do 550 m² z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

4. Uwaga wniesiona 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 35/1

Treść uwagi: Wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000 m² do 800 m², oraz dla zabudowy bliźniaczej podlegającej zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700 m² do 550 m² z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

5. Uwaga wniesiona 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 30/19

Treść uwagi: Wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000 m² do 800 m², oraz dla zabudowy bliźniaczej podlegającej zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700 m² do 550 m² z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

6. Uwaga wniesiona 08.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 35/2

Treść uwagi: Wnosi o zmianę zapisów §19 pkt 5a oraz pkt 6 dotyczących minimalnych powierzchni działek z proponowanych w projekcie planu z 1000 m² do 800 m², oraz dla zabudowy bliźniaczej podlegającej zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki, z proponowanych w projekcie planu z 700 m² do 550 m²

z dopuszczalnym odstępstwem +/-10%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina zmniejsza się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

7. Uwaga wniesiona 14.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 1/23

Treść uwagi: Nie wyraża zgody na przebieg drogi przez środek działki 1/23.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Uwaga wniesiona 15.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 39/7

Treść uwagi:

1) Nie wyraża zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem KDD przebiegającej przez teren działki nr 39/7.

2) Wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 39/7 (do pasa technologicznego linii wysokiego napięcia) z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.

Ad.2. Częściowo na działce nr 39/7 zostanie wprowadzony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do północnej granicy dotychczasowego terenu 16MN.

9. Uwaga wniesiona 20.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 42/2

Treść uwagi: Nie wyrażają zgody na projekt drogi 4KDD planowaną przez działkę 42/2 w Grabinie o szerokości 10 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.

10. Uwaga wniesiona 21.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 18/14

Treść uwagi: Nie wyraża zgody na przebieg drogi przez działkę 18/14, ponieważ znacznie zmniejsza ona powierzchnię działki, powierzchnia działki, która zostanie nie będzie spełniała wymogów do ustalenia warunków zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów

terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto została zmniejszona minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej na 800 m², a bliźniaczej na 600 m².

11. Uwaga wniesiona 21.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/35

Treść uwagi: Nie wyraża zgody na przebieg drogi 1KDD o szerokości 10 m. Proponuje przebieg drogi wzdłuż południowej granicy pasa technologicznego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zasięg zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został wyznaczony zgodnie z zasięgiem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. W projekcie planu droga oznaczona symbolem 1KDD została poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na budynek zlokalizowany na działce ew. nr 26, nie jest możliwe poprowadzenie drogi 1KDD wzdłuż południowej granicy.

12. Uwaga wniesiona 21.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/35

Treść uwagi: Nie wyraża zgody na przebieg drogi 1KDD o szerokości 10 m. Proponuje przebieg drogi wzdłuż południowej granicy pasa technologicznego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zasięg zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został wyznaczony zgodnie z zasięgiem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. W projekcie planu droga oznaczona symbolem 1KDD została poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na budynek zlokalizowany na działce ew. nr 26, nie jest możliwe poprowadzenie drogi 1KDD wzdłuż południowej granicy.

13. Uwaga wniesiona 22.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: całego obszaru planu

Treść uwagi: Wnosi o zmianę §20 pkt 5 dla zabudowy usługowej powierzchni nowo wydzielanej działki z 1000 m² na 800 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej spowoduje zwiększenie intensywności zabudowy na terenie, w którym dominują budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące na działkach ok. 1000 m². Obszar objętym planem nie posiada charakteru miejskiego zatem brak uzasadnienia dla zwiększania intensywności zabudowy na tym obszarze.

14. Uwaga wniesiona 23.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 124

Treść uwagi: Nie wyraża zgody na przebieg drogi nr 1KDD.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 1KDD jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

15. Uwaga wniesiona 23.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi: Wnosi o zmianę stawki służącej naliczaniu nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokościach dla zabudowy jednorodzinnej proponowana stawka 20% zmniejszenie do 15%, dla zabudowy usługowej proponowana stawka 30% zmniejszenie stawki na 20%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

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

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina – część B gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia 2015 r. do 3 września 2015 r. Dnia 31 sierpnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 18 września 2015 r. – wpłynęło 14 uwag do projektu planu z czego 1 uwagę rozpatrzono pozytywnie w całości, 5 uwag rozpatrzono w części pozytywnie w części negatywnie, 8 uwag rozpatrzono negatywnie.

16. Uwaga wniesiona 18.08.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 36

Treść uwagi: Wnosi o zmianę przeznaczenia działki 36 na budowlaną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – poprzez pozostawienie terenu rolnego z zakazem zabudowy. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia studium i przyjętej polityki przestrzennej w tym zakresie.

17. Uwaga wniesiona 27.08.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 1/23

Treść uwagi: Nie wyraża zgody na przebieg drogi przez środek działki 1/23.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona poprzez pozostawienie drogi 1KDD jako drogi niezbędnej do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV.

18. Uwaga wniesiona 15.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 1/23

Treść uwagi: Nie wyraża zgody na przebieg drogi przez środek działki 1/23.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona poprzez pozostawienie drogi 1KDD jako drogi niezbędnej do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie

wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV.

19. Uwaga wniesiona 15.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: cały obszar planu

Treść uwagi: Sprzeciw wobec wszelkich nowych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącego rozszerzenia dróg, poszerzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, poszerzeń na skrzyżowaniach, oraz tworzenia nowych dróg z wyjątkiem 2KDD (ul. Tymiankowa).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

20. Uwaga wniesiona 15.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/20, 29/13 i cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na wszelkie poszerzenia w rejonie skrzyżowań.
- 2) Brak zgody na poszerzenie dróg: 1KDL i 5KDL do 15 m, obecny plan jest zupełnie wystarczający.
- 3) Zastrzeżenie dotyczy zabudowy bliźniaczej, proponuje zmianę nie mniejszą niż 500 m².
- 4) Droga wewnętrzna 4KDW i 14KDW – ograniczenie do 9 m i nieprzekraczalna linia zabudowy 4 m.
- 5) Brak zgody na tworzenie nowej drogi 1KDD.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.3. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

Ad.4. Uwaga nieuwzględniona poprzez wskazanie dróg wewnętrznych 4KDW i 14KDW w granicach wydzielonych działek ewidencyjnych oraz utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od dróg wewnętrznych i dróg KDD.

Ad.5. Uwaga nieuwzględniona poprzez pozostawienie drogi 1KDD jako drogi niezbędnej do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV.

21. Uwaga wniesiona 19.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/20, 29/13 i cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na wytyczenie drogi krajowej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na działce 29/20.
- 2) Brak zgody na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przy drogach 1KDD, 4KDW, 14KDW 5 m od granicy z działką sąsiadującą.

- 3) Brak zgody na poszerzenie drogi 1KDL i 5KDL do 15 m.
- 4) Brak zgody na łuki/skosi przy skrzyżowaniach dróg.
- 5) Propozycja zmiany zapisu odnośnie powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej z 600 m² na 500 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga nieuwzględniona poprzez pozostawienie drogi 1KDD jako drogi niezbędnej do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona poprzez utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od dróg wewnętrznych i dróg KDD.

Ad.3. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.4. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.5. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

22. Uwaga wniesiona 15.05.2014 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/20, 29/13 i cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na wytyczenie drogi krajowej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na działce 29/20.
- 2) Brak zgody na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przy drogach 1KDD, 4KDW, 14KDW 5 m od granicy z działką sąsiadującą.
- 3) Brak zgody na poszerzenie drogi 1KDL i 5KDL do 15 m.
- 4) Brak zgody na łuki/skosi przy skrzyżowaniach dróg.
- 5) Propozycja zmiany zapisu odnośnie powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej z 600 m² na 500 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga nieuwzględniona poprzez pozostawienie drogi 1KDD jako drogi niezbędnej do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona poprzez utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od dróg wewnętrznych i dróg KDD.

Ad.3. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.4. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.5. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

23. Uwaga wniesiona 15.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 18/14

Treść uwagi: Brak zgody na tworzenie nowej drogi 1KDD.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona poprzez pozostawienie drogi 1KDD jako drogi niezbędnej do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV.

24. Uwaga wniesiona 17.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 11

Treść uwagi: Wnosi o zmianę gruntu rolnego znajdującego się w strefie ochronnej linii wysokiego napięcia na grunty z przeznaczeniem usługowym.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – poprzez pozostawienie terenu rolnego z zakazem zabudowy. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia studium i przyjętej polityki przestrzennej w tym zakresie. W studium działka nr ew. 11 znajduje się częściowo w terenie M2, oraz w terenie R. Teren R znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. W pasie tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie można lokalizować budynków na pobyt ludzi. Natomiast zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach rolniczych nie można lokalizować zabudowy.

25. Uwaga wniesiona 17.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 42/2

Treść uwagi: Nie wyrażają zgody na projekt drogi 4KDD planowaną przez działkę 42/2.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.

26. Uwaga wniesiona 17.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: Działka poza granicą obszaru objętego planem

Treść uwagi: Nie wyrażają zgody na projekt drogi 4KDD planowaną przez działkę 81/2 w Józefinie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Droga 4KDD jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.

27. Uwaga wniesiona 18.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/35, 29/20, 29/13 i cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na wytyczenie drogi 1KDD na działce 29/35.
- 2) Brak zgody na poszerzenie drogi 1KLD i 5KLD do 15 m, obecna szerokość jest wystarczająca.
- 3) Brak zgody na łuki/skosi przy skrzyżowaniach dróg

4) Propozycja zmiany zapisu odnośnie powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej z 600 m² na 500 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga nieuwzględniona poprzez pozostawienie drogi 1KDD jako drogi niezbędnej do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartałów terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany w planie przebieg drogi uzasadnia fakt, iż została ona poprowadzona w terenie wskazanym w studium jako tereny rolnicze i znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.3. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu kontynuuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., kontynuuje wydzielenia działek na poszerzenie dróg ustalonych w ww. dotychczas obowiązującym planie.

Ad.4. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

28. Uwaga wniesiona 18.09.2015 r.

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 29/8, 29/6 i cały obszar planu

Treść uwagi:

- 1) Zmniejszenie odległości budynków od dróg wewnętrznych z 5,0 m do 4,0m.
- 2) Zmniejszenie powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej z 600 m² do 500 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga nieuwzględniona poprzez utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od dróg wewnętrznych i dróg KDD.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne w miejscowości Grabina ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej do 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m².

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV.308.2017
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 czerwca 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 2017 r. poz. 1073) 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 z późn. zm.), 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 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) 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 2016 r. poz. 1870 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 XIX.158.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina, gmina Halinów, zmienioną kolejno uchwałami Rady Miejskiej w Halinowie: uchwałą Nr IV.37.2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. i uchwałą Nr XXXI.278.2017 z dnia 30 marca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina – 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 fragment miejscowości Grabina w gminie Halinów o powierzchni 58 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 Grabina – część B, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Grabina w gminie Halinów, przyjęty uchwałą Nr XX/133/02 Rady Miejskiej w Halinowie z 17 stycznia 2002 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina – część B, gmina Halinów ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy zagrodowej, a także tereny otwarte: roli, rowów oraz tereny komunikacji: tereny kolejowe, dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, 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), 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 dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie, 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 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;

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 dotychczas 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 poprawienia obsługi komunikacyjnego;

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 Grabina 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę Nr XIX.158.2012 z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina,
- 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 leśnych na cele nieleśne niebędących własnością Skarbu Państwa,
- 9) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia do 8 maja 2014 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 28 kwietnia 2014 r.,
- 11) 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 23 maja 2014 r.,
- 12) do wyłożonego do publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wglądu wpłynęły łącznie 24 uwagi, z czego 6 rozpatrzono pozytywnie, 7 uwag rozpatrzono negatywnie, 10 uwag rozpatrzono częściowo negatywnie oraz 1 uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko rozpatrzono negatywnie,
- 13) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę Nr IV.37.2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX.158.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina gmina Halinów – dokonując podziału obszaru objętego planem na dwie części: A i B,
- 14) po podziale na części A i B przyjęto, że do obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina część A wpłynęło 5 uwag, z czego 1 rozpatrzono pozytywnie, 4 uwagi rozpatrzono częściowo negatywnie; pozostałe uwagi dotyczą części B,
- 15) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 16) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego części B do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia do 3 września 2015 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 31 sierpnia 2015 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 18 września 2015 r.,
- 18) do wyłożonego do publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wglądu wpłynęło łącznie 14 uwag, z czego 1 uwagę rozpatrzono pozytywnie, 8 uwag rozpatrzono negatywnie, 5 uwag

rozpatrzono częściowo negatywnie,

19) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę Nr XXXI.278.2017 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina gmina Halinów – dokonując zmniejszenia obszaru objętego opracowaniem części B,

20) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina 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 2016 r. poz. 353 z późn. 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 Grabina, 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.

W uchwale określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz powierzchnię działki w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości mniejszą niż wynika to z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Określenie mniejszych parametrów działek jest uzasadnione i wynika z istniejących podziałów geodezyjnych, jakie zostały dokonane w miejscowości Grabina. W celu ujednoczenia sposobu zagospodarowania oraz zachowania zasad ładu przestrzennego zasadnym było określenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz powierzchni działek w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej 800 m² a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej 600 m².

W planie określono stawkę procentową w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolami R, WSr, KK, KDL, KDD, KDW. Po uprawomocnieniu planu nie nastąpi wzrost wartości powyższych nieruchomości w stosunku do ich użytkowania przed wejściem w życie planu. W związku z powyższym określenie wartości przedmiotowej stawki na poziomie wyższym nie znajduje uzasadnienia w przypadku nieruchomości położonych na ww. terenach.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawia się Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina – 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.