

**UCHWAŁA NR XXXIX.371.2017
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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.159.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów, zmienioną kolejno Uchwałą Nr XXVIII.254.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r. i Uchwałą Nr XXXIX.368.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 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 miejscowości Józefin, 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 o powierzchni 243,0 ha stanowiący część miejscowości Józefin w gminie Halinów.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia płaci dachowych powyżej 12°;
- 3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5,0 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, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 9) 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;

- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni działki budowlanej lub terenu zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym i powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 5,0 m, docelowej wysokości minimum 3,0 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 (nr. obiektów infrastruktury technicznej itp.). 2ndPojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych;
- 7) projektowana zieleń izolacyjna;
- 8) rowy zlokalizowane w terenach dróg;
- 9) obszary zdrenowane;
- 10) linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym;
- 11) linia elektroenergetyczna 220 kV wraz z pasem technologicznym;
- 12) 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, usług;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **U** – tereny usług;
- 5) **Up** – tereny usług lub produkcji artykułów spożywczych, w tym wytwarzanie gotowych produktów;
- 6) **UP** – tereny usług publicznych;
- 7) **PU** – tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
- 8) **R** – tereny rolnicze;
- 9) **ZL** – tereny lasów;
- 10) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;
- 11) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

- 12) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **KK** – tereny kolejowe.

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 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 terenów 6MN, 7MN, 9MN, 11MN, 45MN, 51MN, 2MNU, 29MNU, 31MNU, 3U nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 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, 2U, 3U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) UP – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IPU obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy rozpoznanych stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy 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 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 26MNU zlokalizowane są pomniki przyrody – dąb szypułkowy (2 sztuki), dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV, obejmujący pas o szerokości 80,0 m (po 40,0 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 o szerokości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego w świetle korony drzew,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV, obejmujący pas o szerokości 50,0 m (po 25,0 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 o szerokości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego w świetle korony drzew,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, obejmujący pas o szerokości 38,0 m (po 19,0 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 o szerokości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego w świetle korony drzew,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - droga publiczna w klasie drogi zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ w ciągu drogi powiatowej, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL w ciągu drogi powiatowej, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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, 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, UP, PU, Up dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
- a) 5,0 m dla dróg o długości do 60,0 m,
 - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60,0 m do 200,0 m,
 - c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200,0 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 15,0 m x 15,0 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej;
- 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 postojowe na 1 budynek mieszkalny, wliczając miejsca garażowe oraz 2 miejsca postojowe na 1 budynek o charakterze rolniczym,
 - dla handlu detalicznego, usług drobnych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej w tym usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla placów zabaw – minimum 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu,
 - dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 2, 3 i 4;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;

- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg, za wyjątkiem terenów oznaczonych 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 kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
 - b) do czasu podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem w tym zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m²;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód z terenów parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartym w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego,
 - 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 w zakresie odpadów.

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, RM;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U, PU, Up;

3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami UP, R, ZL, WSr, KDZ, KDL, KDD, KDW, KK.

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

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL;
- 2) tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK;
- 3) tożsame z pasami technologicznymi linii elektroenergetycznych 400 kV, 220 kV, 110 kV.

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

- 1) dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji, pokrycie 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 urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem U i PU dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

§ 19. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenie nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pachółki, 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, z wyjątkiem ogrodzeń w terenie oznaczonym symbolami PU;
- 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 WSr.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie 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,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) zapisy pkt. 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.
- § 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **52MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 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,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
 - 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 3800 m²,
- b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 100,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 3800 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU**, 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,
 - 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 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,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej 11 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt. 6:
- 6) zapisy pkt. 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **35MNU**, 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,
 - 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 45% 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,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej 11,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt. 6:
- 6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 24. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem **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) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki garażowe,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków garażowych do 5,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokale mieszkalne towarzyszące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
- b) budynki garażowe,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- e) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;

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 do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków garażowych do 5,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale mieszkalne towarzyszące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) budynki garażowe,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi lub produkcja artykułów spożywczych, w tym wytwarzanie gotowych produktów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych i produkcyjnych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 7,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1300 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla wydzielonej działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla wydzielonej działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe lub 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 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa przyległych z dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, produkcja, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki 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 produkcyjnych, składów i magazynów do 15,0 m,
 - dla budynków usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków garażowych do 5,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R** 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.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL** ustala się:

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

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 12WSr, 13WSr, 14WSr, 15WSr, 16WSr, 17WSr, 18WSr** 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.

§ 34. Dla terenu 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) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia 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 10,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

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

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 13 m do 15 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -droga powiatowa nr 2201W, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Stołeczna;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 13 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -droga powiatowa nr 2201W, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Stołeczna;
3.	2KDL	droga publiczna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie	-droga w części istniejąca, w części projektowana,

		klasy lokalnej	z rysunkiem planu: od 8 m do 16 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Szyszkowa;
4.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 do 12 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Zgody;
5.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2 m do 4 m;	-droga w części istniejąca, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Zgody;
6.	5KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 27 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Józefa Czumy;
7.	6KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 30 m;	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
8.	7KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 do 12 m;	-w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Malownicza;
9.	8KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;	-w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
10.	9KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 1 m do 6 m;	-w części istniejąca, w części projektowana, - część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
11.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
12.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 3 m;	-droga projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
13.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 7 m;	-droga projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem,

				-poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
14.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 5 m;	-w części istniejąca, w części projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
15.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 8 m;	-droga w części projektowana, w części istniejąca, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem
16.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 7 m;	-droga projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem;
17.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7 m;	-droga projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
18.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana;
19.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana;
20.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
21.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 11 m;	-droga istniejąca;
22.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Pańska;
23.	13KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Szlachecka;
24.	14KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
25.	15KDD	droga publiczna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie	-droga istniejąca, -ul. Nowa;

		klasy dojazdowej	z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	
26.	16KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
27.	17KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca, -ul. Chabrowa;
28.	18KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca, -ul. Rumiankowa;
29.	19KDD	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 8 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Wspólna;
30.	20KDD	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 8 m;	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Jasna;
31.	21KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Królewska;
32.	22 KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 do 2 m;	-droga projektowana, -część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
33.	1KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	-droga istniejąca;
34.	2KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca;
35.	3KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	-droga istniejąca;
36.	4KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca;
37.	5KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 10 m;	-droga projektowana;
38.	6KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;	-droga istniejąca;
39.	7KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m;	-droga istniejąca, -ul. Rozmarynowa;
40.	8KDW	droga	-szerokość w liniach	-droga istniejąca;

		wewnętrzna	rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	
41.	9KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana;
42.	10KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m;	-droga istniejąca,
43.	11KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m;	-droga istniejąca;
44.	12KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9 m;	-droga istniejąca;
45.	13KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 10 m;	-droga istniejąca, -poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
46.	14KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m;	-droga istniejąca, -ul. Kalinowa;
47.	15KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 14 m;	-droga istniejąca, -poszerzenia w rejonie skrzyżowań, -ul. Bażantów;
48.	16KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga istniejąca;
49.	17KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 10 m;	-droga istniejąca;
50.	18KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 do 11 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
51.	19KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca, -poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
52.	20KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca;
53.	21KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana;
54.	22KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana;
55.	23KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga w części istniejąca, w części projektowana;
56.	24KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie	-droga istniejąca;

			z rysunkiem planu: od 6 m do 10 m;	
57.	25KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 8 m;	-droga istniejąca;
58.	26KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 7 m;	-droga istniejąca;
59.	27KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca;
60.	28KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 15 m, -lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia;	-droga istniejąca, -poszerzenia w rejonie skrzyżowań, -ul. Irysowa;
61.	29KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana, -poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
62.	30KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -ul. Księżycowa;
63.	31KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	-droga w części istniejąca, w części projektowana;
64.	32KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Łodygowa;
65.	33KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	-droga projektowana, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
66.	34KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań, -ul. Malwy;
67.	35KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	-droga istniejąca;
68.	36KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	-droga istniejąca;
69.	37KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m;	-droga istniejąca;
70.	38KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 5 m do 10 m;	-droga istniejąca;
71.	39KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 12 m;	-droga istniejąca;
72.	40KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 12 m;	-droga istniejąca, -ul. Książęca.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12 kwietnia do 5 maja 2017 r. Dnia 24 kwietnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 22 maja 2017 r. – wpłynęło 26 uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 19 października 2017 r. Dnia 9 października 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 3 listopada 2017 r. – wpłynęły 3 uwagi do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Halinowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów, nieuwzględnionych bądź częściowo nieuwzględnionych przez Burmistrza Halinowa:

1. Uwaga wniesiona 24.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 119/22.

Treść uwagi: Działkę nr 119/22 należy w całości przeznaczyć jako drogę KDW do działki 119/37 stanowiący jedyny dojazd do ww. działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W studium działka nr ew. 119/22 w części znajduje się w terenie R i w terenie ZL. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia działki w całości pod teren drogi wewnętrznej. Przebieg drogi 8KDD zostanie skorygowany w celu bezpośredniego dostępu działki do drogi.

2. Uwaga wniesiona 12.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 19/2, 27.

Treść uwagi: 1. Zmiana przeznaczenia działki 19/2 z rolnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi (MNU). 2. Zmiana przeznaczenia działki 27 z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi (MNU).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. W studium działka nr ew. 19/2 znajduje się częściowo w terenie M2 i terenie R. Teren R znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. 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, zgodnie z zasięgiem ustalonym w studium. 2. W studium działka nr ew. 26 znajduje się w terenie R. Teren R znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. 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. W planie utrzymano istniejącą zabudowę.

3. Uwaga wniesiona 19.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: 61/1, 61/2, 61/4, 61/5, 61/3, 60/8

Treść uwagi: 1. Przeznaczenie działek 61/1, 61/2, 61/4, 61/5 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU). 2 Usunięcie łącznika między drogami wewnętrznymi zlokalizowanymi na działkach 61/3 i 60/8.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. Teren oznaczony symbolem 39MN w obowiązującym studium zostały przeznaczone pod M1 (tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem zabudowy zagrodowej). Ze względu na zapisy obowiązującego studium oraz obecny sposób zagospodarowania powyższych nieruchomości nie zostały one przeznaczone pod tereny MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) gdzie jako przeznaczenie podstawowe uznane są zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i zabudowa usługowa. Obowiązujące przepisy prawa dopuszczają możliwość wydzielenia w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych części usługowej. W prawie budowlanym, w art. 3 ust. 2, zdefiniowano pojęcie budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Wg powyższego w każdym budynku mieszkalnym jest możliwość wydzielenia części usługowej, która nie będzie przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.. 2. Droga 35KDW została wyznaczona zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi i obejmuje działki 61/3 i 60/8.

4. Uwaga wniesiona 24.04.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 119/21, 119/22.

Treść uwagi: 1. Zaprojektowana droga KDD przebiegająca przez działkę 119/21, która w tym pasie jest działką budowlaną i tracone jest w ten sposób teren działki, droga w tym miejscu jest absolutnie nie pasująca i niepotrzebna. 2. Odiesienie drogi wewnętrznej o nr 119/22, która jest jedynym dojazdem do działki 119/21.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. W studium działka nr ew. 119/21 znajduje się częściowo w terenie M2 i terenie R. Teren R znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. 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.

Droga 8KDD 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. Ponadto droga 8KDD została wyznaczona na terenach rolnych wyznaczonych Uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. Działka 119/21 również w uchwale Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. została włączona cała do terenu R – tereny rolnicze. W projekcie planu dla części działki nr 119/21 zostało ustalone przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z powyższym projekt planu jest korzystniejszy dla właściciela nieruchomości, bo będzie możliwa lokalizacja zabudowy, co było ograniczone w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. 2. W studium działka nr ew. 119/22 w części znajduje się w terenie R i w terenie ZL. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia działki w całości pod teren drogi wewnętrznej.

5. Uwaga wniesiona 25.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 119/38, 119/22.

Treść uwagi: 1. część działki budowlanej nr. 119/38 została zaprojektowana pod drogę KDD. Budowa ww. drogi powoduje zniszczenie działki budowlanej i stwarza brak możliwości budowy domu. 2. Odlesienie drogi wewnętrznej o nr. 119/22, która jest jedynym dojazdem do działki 119/38.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. W studium działka nr ew. 119/38 znajduje się częściowo w terenie M2 i terenie R. Teren R znajduje się w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400kV. 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.

Droga 8KDD 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. Ponadto droga 8KDD została wyznaczona na terenach rolnych wyznaczonych Uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. Działka 119/38 również w uchwale Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. na części działki została włączona do terenu R – tereny rolnicze. 2. W studium działka nr ew. 119/22 w części znajduje się w terenie R i w terenie ZL W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia działki w całości pod teren drogi wewnętrznej.

6. Uwaga wniesiona 19.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 52/3

Treść uwagi: Rozszerzenie terenu 2U i 26MNU o tereny produkcji.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W studium działka nr ew. 52/3 znajduje się częściowo w terenie AG2 i terenie M1. Uwaga uwzględniona w odniesieniu do terenu 2U (w studium AG2). Ze względu na lokalizację działki przy terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, nie jest wskazane dopuszczenie w terenie 26MNU produkcji. Zgodnie z ustaleniami studium dla terenu M1 dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i produkcja, nie kolidujące z funkcją podstawową. Na działce 52/3 nie ma istniejących składów i produkcji. W związku z powyższym w planie wprowadza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, zgodnie z zasięgiem ustalonym w studium.

7. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 22/9 i 22/10.

Treść uwagi: Brak zgody na poszerzenie ulicy Szyszkowej kosztem działek nr 22/9 i 22/10.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. również było poszerzenie ul. Szyszkowej.

8. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 22/8 i 22/2.

Treść uwagi: Brak zgody na poszerzenie ulicy Szyszkowej kosztem działek nr 22/8 i 22/2.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. również było poszerzenie ul. Szyszkowej.

9. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 22/8 i 22/2.

Treść uwagi: Brak zgody na poszerzenie ulicy Szyszkowej kosztem działek nr 22/8 i 22/2.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. również było poszerzenie ul. Szyszkowej.

10. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 22/8 i 22/2.

Treść uwagi: Brak zgody na poszerzenie ulicy Szyszkowej kosztem działek nr 22/8 i 22/2.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. również było poszerzenie ul. Szyszkowej.

11. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 69/3

Treść uwagi: Zmiana lokalizacji dróg 8KDL oraz 9KDL.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość dróg 8KDL i 9KDL wynika kontynuacji rozwiązań komunikacyjnych przyjętych w obowiązującym planie (uchwała Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r.).

12. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 34/1.

Treść uwagi: Przekształcenie fragmentu działki o nr 34/1 z terenu MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MR – teren zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W studium działka nr ew. 34/1 znajduje się w terenie M1. Zgodnie ze studium gminy Halinów w terenach M1. Zgodnie z ustaleniami studium dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i produkcja, nie kolidujące z funkcją podstawową. W związku z powyższym nie ma.

13. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 147/4.

Treść uwagi: Zmiana zapisów dla terenu 51MN do następujących parametrów:

„2) przeznaczenie dopuszczalne

a) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

b) drogi wewnętrzne,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

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,

4) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 m”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Określenie innych parametrów wynika z decyzji Marszałka Woj. Maz. nr 146/2014 z 31 grudnia 2014 r. odmawiającą zmiany decyzji Wojewody Mazowieckiego WOŚ.VII.6112/67/2001 z dnia 17 lipca 2001 r.

14. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 119/22.

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia działki 119/22 na ulicę lokalną z dotychczasowych terenów lasów, terenów upraw polowych i ogrodniczych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg dróg lokalnych wyznaczonych w projekcie planu wynika ze 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 studium działka nr ew. 119/22 w części znajduje się w terenie R i w terenie ZL. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia działki pod ulicę lokalną.

15. Uwaga wniesiona 22.05.2017 r

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 144/1, 135/21.

Treść uwagi: 1. Połączenie ul. Bażantów (144/1) z ul. Dąbrowskiego (204). 2. Przedłużenie ul. Malowniczej do ul. Bema (204/4) (135/21).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. Ze względu na istniejące zainwestowanie działek przyległych do ul. Dąbrowskiego nie jest możliwe połączenie ul. Bażantów do ul. Dąbrowskiego. 2. Ulica Malownicza w projekcie planu została przedłużona wzdłuż terenów kolejowych do granicy opracowania (do obrębu Hipolitów). Ulica Bema znajduje się w mieście Halinów a więc połączenie ul. Malowniczej z ul. Bema powinno być wskazane w miejscowym planie dla miejscowości Hipolitów. Projekt planu dla miejscowości Józefin nie może ustalać przeznaczenia poza granicą planu określoną w uchwale intencyjnej.

16. Uwaga wniesiona 31.10.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 61/1.

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na tereny MNU.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 39MN w obowiązującym studium zostały przeznaczone pod M1 (tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem zabudowy zagrodowej). Ze względu na zapisy obowiązującego studium oraz obecny sposób zagospodarowania powyższych nieruchomości nie zostały one przeznaczone pod tereny MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) gdzie jako przeznaczenie podstawowe uznane są zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i zabudowa usługowa. Obowiązujące przepisy prawa dopuszczają możliwość wydzielenia w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych części usługowej. W prawie budowlanym, w art. 3 ust. 2, zdefiniowano pojęcie budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Wg powyższego w każdym budynku mieszkalnym jest możliwość wydzielenia części usługowej, która nie będzie przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

17. Uwaga wniesiona 02.11.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 22/8, 22/2.

Treść uwagi: Określenie szerokości ul. Szyszkowej na wysokości działek 22/2 i 22/8 na maksymalnie 8 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Zgodnie z przepisami odrębnymi droga lokalna musi mieć szerokość min. 12 m. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002r. również wskazano poszerzenie ul. Szyszkowej.

18. Uwaga wniesiona 02.11.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 22/8, 22/2.

Treść uwagi: Określenie szerokości ul. Szyszkowej na wysokości działek 22/2 i 22/8 na maksymalnie 8 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Zgodnie z przepisami odrębnymi droga lokalna musi mieć szerokość min. 12 m. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002r. również wskazano poszerzenie ul. Szyszkowej.

19. Uwaga wniesiona 02.11.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. 15/12, 15/13, 22/11.

Treść uwagi: Określenie szerokości ul. Szyszkowej biegnącej pomiędzy działkami 15/12, 15/13, 22/11 i dalej na 10 m .

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Zgodnie z przepisami odrębnymi droga lokalna musi mieć szerokość min. 12 m. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002r. również wskazano poszerzenie ul. Szyszkowej.

20. Uwaga wniesiona 02.11.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. 15/12, 15/13, 22/11.

Treść uwagi: Określenie szerokości ul. Szyszkowej biegnącej pomiędzy działkami 15/12, 15/13, 22/11 i dalej na 10 m .

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość drogi 2KDL wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Zgodnie z przepisami odrębnymi droga lokalna musi mieć szerokość min. 12 m. Ponadto w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002r. również wskazano poszerzenie ul. Szyszkowej.

21. Uwaga wniesiona 03.11.2017 r.:

Dotyczy nieruchomości: dz. ew. 39/1.

Treść uwagi: Sprzeciw przeciwko wyznaczeniu drogi 29KDW na działce 39/1.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga 29KDW 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. Ponadto droga 29KDW została wyznaczona na terenach rolnych wyznaczonych Uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002r. Działka 39/1 również w uchwale Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002 r. została włączona cała do terenu R – teren rolnicze. W projekcie planu dla część działki nr 39/1 zostało ustalone przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z powyższym projekt planu jest korzystniejszy dla właściciela nieruchomości, ponieważ będzie możliwa lokalizacja zabudowy, co było ograniczone w obowiązującym planie przyjętym uchwałą Nr XLV/218/02 z dnia 16.09.2002r.

Rozstrzygnięcie 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 ze zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;
 - 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
 - 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
 - 4) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 ze 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 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 ze 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, 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 podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze 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.159.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr XXVII.254.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr XXXIX.368.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. Plan miejscowy obejmuje obszar fragment miejscowości Józefin w gminie Halinów o powierzchni 243,0 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 Józefin, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Józefin w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XX/235/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 czerwca 2004 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić nowe tereny inwestycyjne, zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, zabudowy zagrodowej, usług, usług lub produkcji artykułów spożywczych, w tym wytwarzanie gotowych produktów, usług publicznych, usług, produkcji, składów i magazynów, a także tereny otwarte: rolnicze, lasów, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej i dróg wewnętrznych, tereny kolejowe.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem uzyskano wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obszar objęty planem miejscowym jest już częściowo przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan wyznacza nowe tereny budowlane zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi do obsługi terenów budowlanych;

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

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

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

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów”, przyjętej Uchwałą Nr XXI.170.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r., w której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin jest wskazany jako aktualizowany.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Halinów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny jest zasadniczym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu, system komunikacji na obszarze planu jest spójnym i całościowym rozwiązaniem. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XIX.159.2012 z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, 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) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

9) uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla części miejscowości Józefin,

10) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXVII.254.2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów – wyłączając cztery obszary z granic obszaru objętego planem,

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 12 kwietnia do 5 maja 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 24 kwietnia 2017 r.,

12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 22 maja 2017 r.,

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

14) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,

15) dokonano ponownych uzgodnień dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,

16) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 19 października 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 października 2017 r.,

17) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 3 listopada 2017 r.,

18) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie 9 uwag, z których 3 zostały rozpatrzone pozytywnie, natomiast 6 zostało rozpatrzone negatywnie,

19) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,

20) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXIX.368.2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów – wyłączając część terenu z granic obszaru objętego planem,

21) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów.

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