

UCHWAŁA NR LXX.616.2023
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Desno, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIII.401.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, gmina Halinów, zmienioną Uchwałą Nr XXXII.323.2021 z dnia 29 czerwca 2021 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., zmienionego Uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. i Uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, gmina Halinów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

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

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi powiatowej;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekcioć 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 połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) dojeździe nieoznaczoney – należy przez to rozumieć nieoznaczoney na rysunku planu drogę wewnętrzną lub działkę ewidencyjną, 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, jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu, 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 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.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) rów do skanalizowania;
- 7) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV.

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) **U** – teren usług;
- 3) **UP** – teren usług publicznych;
- 4) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) **R** – tereny rolnicze;
- 7) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;
- 8) **ZL** – tereny lasów;
- 9) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 10) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 11) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - c) MNU – jak dla terenów przeznaczonych 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) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 11MN, 13MN, 14MN, 15MN;
- 5) 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.

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

§ 11. 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.

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

- 1) 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;
- 2) w terenach 1RM, 3RM, 5MN, 12MN, 13MN strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi powiatowe oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona 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) projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) 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;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 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;
- 5) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4 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 usługowe;
- 6) adaptację dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu według stanu istniejącego;
- 7) dopuszcza się lokalizację dojazdów na terenach oznaczonych symbolem R, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na 300 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) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 14. 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, 4 i 5;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych i dojazdach nieoznaczonych, a także w pasie o szerokości 15,0 m od dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem R, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) 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;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) nakaz skanalizowanego odcinka rowu oznaczonego na rysunku planu;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych wyłącznie na własne potrzeby;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,

- e) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na własne potrzeby;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 12) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 13) 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;
- 14) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. 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 terenu oznaczonego symbolem U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami UP, R, ZL, KDZ, KDL, KDD, KDW, WŚr.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

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

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 2) tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej 220 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, pokryć dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach szarości, czerwieni, brązu, bieli i zieleni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha.

§ 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, pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 6) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WŚr.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** 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;
- 3) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 4) 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 12,0 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 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zapis pkt 6 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 6;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 6 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
- c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN** 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;
- 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 12,0 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 istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych do 15,0 m 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 25°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów 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 18,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne, parkingi,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 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: do 15,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 5,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy kolebkowe, kopułowe, pogrążone, 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 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:
 - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garażowe, związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;

4) 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 mieszkalnych i usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 9,0 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 istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 14 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zapis pkt 6 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ, KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 6;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 6 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 25. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** 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: 0,001 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 istniejących budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zadrzewienia śródpolne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) utrzymanie istniejących dojazdów;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. 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) utrzymanie istniejących dojazdów;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;

- 4) dopuszczenie przebudowy rowów;
- 5) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 6) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

§ 29. 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 15 m do 20,1 m;	- droga istniejąca, w części projektowane poszerzenie, - droga powiatowa nr 2203W, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
2.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,5 m do 12,6 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
3.	3KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,5 m do 14,5 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
4.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,6 m do 6,2 m;	- droga projektowana, - część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
5.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7 m do 42,3 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
6.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12,5 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
7.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,5 m do 10 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
8.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,7 m do 10,8 m;	- droga istniejąca;
9.	1KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 12,5 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
10.	2KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 10 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
11.	3KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
12.	4KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 12 m;	- droga projektowana;
13.	5KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
14.	6KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 do 12,5 m;	- droga istniejąca;
15.	7KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
16.	8KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12 m;	- droga istniejąca,
17.	9KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,9 m do 10 m;	- droga istniejąca

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXX.616.2023
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 21 grudnia 2023 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w dniach od 15 lutego 2022 r. do 09 marca 2022 r. w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły 22 uwagi, z czego 4 uwagi zostały uwzględnione, 11 uwag zostało nieuwzględnionych, a pozostałe 7 zostało częściowo nieuwzględnione;
2. w dniach od 01 września 2023 r. do 29 września 2023 r. w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęło 5 uwag, w tym 2 uwagi uwzględniono, a pozostałych nieuwzględniono.

Uwagi z pierwszego wyłożenia

1. Uwaga wniesiona dnia 16.02.2022 r., dotyczy działki nr 111

Treść uwagi: Uwaga dotyczy odrolnienia działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Działka zlokalizowana jest poza obszarem opracowania miejscowego planu. Zgodnie z uchwałą Nr XXXII.323.2021 z dnia 29 czerwca 2021 r. działka znajduje się w obszarze wyłączonym z opracowania nowego planu miejscowego (brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze) i dla tej części obowiązują ustalenia dotychczasowego planu tj. uchwały Nr VII/105/01 z 18 października 2001 r.

2. Uwaga wniesiona dnia 16.02.2022 r., dotyczy działek nr 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/4, 71/5

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia z działek rolnych i leśnych na budowlane.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Działki nr 71/1, 71/2 i część działki nr 71/5 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium zlokalizowane są w terenach z ograniczeniem lokalizacji zabudowy tj. tereny leśne i rolnicze. Ponadto studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w terenach rolniczych. W związku z powyższym zgodnie z zapisami obowiązującego studium i zasadami urbanistyki dla działek nr 71/3 i 71/4 oraz części działki nr 71/5 możliwe jest wskazanie jedynie terenów zabudowy zagrodowej (MR). Wprowadzenie terenów zabudowy innej niż zagrodowa naruszy ustalenia studium.

3. Uwaga wniesiona dnia 18.02.2022 r., dotyczy działki nr 98

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia całości działki pod zabudowę mieszkaniową

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w

skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

4. Uwaga wniesiona dnia 18.02.2022 r., dotyczy działki nr 72/1

Treść uwagi: Uwaga dotyczy:

1. odrolnienia działki nr 72/1 i przekształcenie jej w działkę budowlaną lub chociaż w rolną z możliwością zabudowy;
2. przedłużenia drogi 4KDW tak, aby dochodziła do działki nr 72/1.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Ad 1. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Działka nr 72/1 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium zlokalizowana jest w terenach z ograniczeniem lokalizacji zabudowy tj. tereny leśne i rolnicze. Ponadto studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w terenach rolniczych, dlatego dla części działki możliwe jest wskazanie terenów zabudowy zagrodowej MR.

Ad 2. uwaga bezzasadna - droga 4KDW zlokalizowana jest przy działce nr 72/1.

5. Uwaga wniesiona dnia 18.02.2022 r., dotyczy działki nr 99

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia całości działki pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

6. Uwaga wniesiona dnia 21.02.2022 r., dotyczy działek nr 72/4 i 72/2

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zaprojektowania drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m na działce nr 72/4 wzdłuż jej północnej granicy z działką nr 72/2.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Nie jest zasadne wprowadzenie drogi wewnętrznej o szerokości 10 m na odcinku ok. 25 m. W projekcie planu zostanie ustalona droga wewnętrzna o szerokości 5 m z placem do zawracania.

7. Uwaga wniesiona dnia 20.02.2022 r., dotyczy działki nr 72/1

Treść uwagi: Uwaga dotyczy:

1. odrolnienia działki 72/1 i przekształcenie jej w działkę budowlaną lub chociaż w rolną z możliwością zabudowy;
2. przedłużenia drogi 4KDW tak aby dochodziła do działki 72/1.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Ad 1. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Działka nr 72/1 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium zlokalizowana jest w terenach z ograniczeniem lokalizacji zabudowy tj. tereny leśne i rolnicze. Ponadto studium dopuszcza lokalizowanie

zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w terenach rolniczych, dlatego dla części działki możliwe jest wskazanie terenów zabudowy zagrodowej MR.

Ad.2. uwaga bezzasadna - droga 4KDW zlokalizowana jest przy działce nr 72/1.

8. Uwaga wniesiona dnia 25.02.2022 r., dotyczy działki nr 79/4 (obecnie nr 186)

Treść uwagi: Uwaga dotyczy:

1. uwzględnienia na rysunku aktualnego podziału działek;
2. przeznaczenia całej działki nr 186 pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. w przypadku formalno-prawnych przesłanek uniemożliwiających przeznaczenie całej działki nr 186 pod zabudowę mieszkaniową, wniosek o przesunięcie granicy obszaru MN do granicy pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV przebiegającej w północnej części działki nr 186 oraz naniesieniu na rysunku planu drogi wewnętrznej biegnącej po wschodniej części działki od pasa terenu przewidzianego pod lokalizację drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD do południowej granicy pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, zgodnie z poglądowym rysunkiem załączonym do formularza uwagi;
4. w przypadku uzasadnionych przyczyn braku możliwości przychylenia się do wniosku wskazanego w pkt 3, przychylenie się do wniosku o przesunięcie granicy obszaru MN na terenie działki nr 186 w maksymalnym dopuszczalnym zakresie, bez wydzielania drogi wewnętrznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad 1. Podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozyskiwany jest na początkowym etapie sporządzenia planu. i nie jest możliwa zmiana podkładu po każdej zmianie wynikającej z podziału nieruchomości.

Ad 2, 3, 4. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, natomiast część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

9. Uwaga wniesiona dnia 01.03.2022 r., dotyczy działki nr 98

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia całości działki pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, natomiast część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

10. Uwaga wniesiona dnia 01.03.2022 r., dotyczy działki nr 99

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia całości działki pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

11. Uwaga wniesiona dnia 10.03.2022 r., dotyczy działek nr 58 i 59

Treść uwagi: Uwaga dotyczy:

1. utworzenia drogi dojazdowej między działkami budowlanymi a rolnymi tak, aby każdy z właścicieli miał możliwość dojazdu do swojej działki;
2. drogi nr 59, która nie ma początku ani końca.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad 1. Zgodnie z § 13 tekstu planu miejscowego w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu. Nie jest zasadne ustalanie drogi dojazdowej do działek, które mają już zapewniony dostęp do dróg publicznych.

Ad 2. Działka nr 59 nie jest drogą a działką ewidencyjną, która może ulec zmianie na etapie wtórnego podziału nieruchomości.

12. Uwaga wniesiona dnia 11.03.2022 r., dotyczy działki nr 165

Treść uwagi: Uwaga dotyczy uwzględnienia działki nr 165 jako zabudowa zagrodowa.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Działka w Studium wskazana jest jako teren leśny z niewielkim fragmentem terenu rolnego, bez możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej, natomiast zapisy studium dopuszczają utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, a wynikającej ze stanu faktycznego, przy czym jeżeli stanowią one uciążliwości dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości. Faktyczne zagospodarowanie tej działki to tereny rolne oraz leśne i takie przeznaczenie zostało wskazane w projekcie planu.

13. Uwaga wniesiona dnia 14.03.2022 r., dotyczy ustaleń tekstowych

Treść uwagi: Uwaga dotyczy doprecyzowania § 15 uchwały, określając w nim jednoznacznie, iż zdefiniowana tam opłata to tzw. „opłata planistyczna” rozumiana zgodnie z zapisami art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zależy, aby z treści ww. paragrafu wynikało jednoznacznie, iż gmina będzie miała prawo nakładać „opłatę planistyczną” związaną ze wzrostem wartości zbywanych nieruchomości jedynie przez 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące (zgodnie z art. 37 ust. 4 ww. ustawy) oraz, że opłata ta nie będzie nakładana przez gminę w przypadku zbycia działki w drodze darowizny w pierwszej linii lub dziedziczenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Brak podstaw do wprowadzenia takich ustaleń, gdyż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie której został sporządzony projekt planu wprost w art. 36 ust. 4 odnosi się do pojęcia „wzrost wartości nieruchomości”. Ponadto zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, nie powiela się w uchwałach brzmienia ustaw.

14. Uwaga wniesiona dnia 17.03.2022 r., dotyczy działki nr 66

Treść uwagi: Uwaga dotyczy odrolnienia działki nr 66 z zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, część stanowi teren rolny i leśny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę. Ponadto studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w terenach rolniczych, dlatego dla części działki możliwe jest wskazanie terenów zabudowy zagrodowej MR.

15. Uwaga wniesiona dnia 17.03.2022 r., dotyczy działki nr 69

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 69 z terenu rolnego na budowlany (mieszkalny).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium działka zlokalizowana jest w terenie z ograniczeniem lokalizacji zabudowy tj. tereny leśne i rolne. Ponadto studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w terenach rolniczych. Dla części działki możliwe jest wskazanie terenów zabudowy zagrodowej MR.

16. Uwaga wniesiona dnia 21.03.2022 r., dotyczy działki nr 90/2

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia zaznaczonej zgodnie z załącznikiem graficznym części działki nr 90/2 z zabudowy siedliskowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, natomiast część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie terenów zabudowy innej niż zagrodowa naruszy ustalenia studium.

17. Uwaga wniesiona dnia 21.03.2022 r., dotyczy działki nr 89

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia zaznaczonej zgodnie z załącznikiem graficznym części działki nr 89 z zabudowy siedliskowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego

planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, natomiast część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie terenów zabudowy innej niż zagrodowa naruszy ustalenia studium.

18. Uwaga wniesiona dnia 20.03.2022 r., dotyczy działek nr 91 i 90/2

Treść uwagi: Uwaga dotyczy:

1. zmiany przeznaczenia pasa 5 m po zachodniej stronie dz. 91 do rowu i 5 m po wschodniej stronie działki nr 90/2, na drogę publiczną klasy dojazdowej (łącznie 10 m) jak na załączniku;
2. dopuszczenia na terenach zabudowy zagrodowej 5RM zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z możliwością wydzielenia działek o min. pow. 1000 m² i 600 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia drogi publicznej. Ze względu na ustalenie w projekcie planu nowej drogi publicznej klasy dojazdowej, nie jest zasadne ekonomicznie ustalenie kolejnej drogi publicznej w odległości ok. 60 m od niej. Wprowadza się drogę wewnętrzną KDW o szerokości 10 m.

Ad 2. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Część działki w obowiązującym studium została wskazana pod zabudowę, natomiast część stanowi teren rolny. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie terenów zabudowy innej niż zagrodowa naruszy ustalenia studium.

Uwagi z drugiego wyłożenia

19. Uwaga wniesiona dnia 11.09.2023 r., dotyczy działki nr 129/3

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 129/3 na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium wskazuje kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Z uwagi na dużą skalę opracowania studium tj. 1:10 000 i mapę na której zostało sporządzone (mapa topograficzna bez wskazanych numerów działek) w projekcie planu opracowanym w skali 1:1000 zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i sąsiednich terenów. Niemniej jednak, nie w każdym przypadku możliwe jest przeznaczenie całej działki pod zabudowę.

20. Uwaga wniesiona dnia 10.10.2023 r., dotyczy działek nr 91, 90/2

Treść uwagi: Uwaga dotyczy:

1. zmiany przeznaczenia pasa 5m po zachodniej stronie działki nr 91 i po wschodniej stronie działki nr 90/2 na 7KDW i przedłużenie jej przebiegu o 300 m na północ łącząc ją z planowaną drogą 3KDD;
2. rozszerzenia obszaru 2RM na działkę nr 91 od rowu do lasu wzdłuż wnioskowanego przedłużenia drogi 7KDW, wyrównując jego północną granicę z obszarem 1RM.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Powiększenie terenu 2RM o kolejną działkę wykracza poza politykę gminy i wiązałoby się z ponowieniem procedury planistycznej w zakresie uzgodnień i opinii oraz trzecim wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Powyższe powoduje także brak uzasadnienia do przedłużenia drogi 7KDW.

21. Uwaga wniesiona dnia 20.10.2023 r., dotyczy działek nr 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 94/7, 94/8

Treść uwagi: Uwaga dotyczy ustalenia stawki związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 0% dla działek nr 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 94/7 i 94/8.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 36 ust. 4 maksymalna wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu to 30 %. Z uwagi na przyjęte ustalenia dla całej gminy, dla terenów MNU ustala się stawkę w wysokości 20%.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) drogi gminne, ulice, 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 2023 r. poz. 682 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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 2023 r. poz. 1270 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.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LXX.616.2023
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 21 grudnia 2023 roku

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej

Rada Miejska w Halinowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr LXX.616.2023
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Desno, gmina Halinów

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLIII.401.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr XXXII.323.2021 z dnia 29 czerwca 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, 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, zmienionego Uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. i Uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.,

Plan miejscowy obejmuje obszar części miejscowości Desno w gminie Halinów o powierzchni ok. 146 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 planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Desno w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr VII/105/01 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić nowe tereny inwestycyjne, w oparciu o zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, gmina Halinów ustala tereny:

1. budowlane - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usługowej, tereny usług publicznych;
2. otwarte – rolnicze, wody powierzchniowe – rowy, lasy,
3. komunikacji – drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

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 2023 r. poz. 977 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 wystąpiono o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
- 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, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz w miejscowości Desno, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie, a także w sołectwie Desno. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 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 na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz w miejscowości Desno;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Obszar objęty planem miejscowym jest już w części przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan wyznacza nowe tereny budowlane na podstawie obowiązującego 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 – do obecnego układu drogowego wprowadzono nowe drogi publiczne i wewnętrzne ze względu na ich rzeczywisty przebieg w terenie;

- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, 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.

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 dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie wyznaczono strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z których wynika, że budynki można zbliżyć do granicy lasu, o ile budynki te spełniają warunki określone w tych przepisach. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Plan miejscowy miejscowości Desno był już uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje, dlatego zasadnym jest zastosowanie powyższego artykułu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLIII.401.2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, 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 13 czerwca 2014 r.,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej 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 leśnych na cele nieleśne oraz częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze,
- 10) z uwagi na brak uzyskanej w części zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, uchwałą Nr XXXII.323.2021 z dnia 29 czerwca 2021 r. zmniejszono obszar opracowania planu miejscowego,
- 11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 lutego 2022 r. do 09 marca 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 21 lutego 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 25 marca 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- 13) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 22 uwagi – w tym 2 uwagi (o tej samej treści) – złożone w formie elektronicznej (e-mail) oraz złożone na piśmie do Urzędu Miejskiego w Halinowie, które podlegały rozpatrzeniu,
- 14) wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag,
- 15) ze względu na wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego,
- 16) ogłoszono ponownie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 18 września 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 17) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 20 października 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 18) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 5 uwag, które zostały rozpatrzone,
- 19) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia: Regionalnego Dyrektora 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 Desno, gmina Halinów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.