

PROJEKT  
Zatwierdzony przez

ZASTĘPCĘ BURMISTRZA  
Adama Sekmistrza

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205  
w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr XLIII.415.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów 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.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 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 do uchwały.
- §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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 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 sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) 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;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§4.** 1. Ilekoć 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) 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;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 7) 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) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 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 **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do:
  - a) 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych,
  - b) 85,0 m wyłącznie w odniesieniu do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§10.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, obszar objęty planem 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 400 kV relacji Miłosna - Kozienice, 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 pod linią i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
  - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
  - c) dopuszczenie realizacji parkingów oraz dojazdów i dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu linii elektroenergetycznych,
  - d) dopuszczenie realizacji placów manewrowych i dróg wewnętrznych,
  - e) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych oraz hydrotechnicznych np. zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu linii elektroenergetycznych,
  - f) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej linii elektroenergetycznej oraz prac związanych z jej eksploatacją i konserwacją,
  - g) dopuszczenie budowy elektroenergetycznej linii dwutorowej, wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem utrzymania pasa technologicznego, ustalonego planem;
- 2) 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.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę krajową nr 2, zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległą;
- 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla usług: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 5 miejsc do parkowania na 10 pracowników lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - b) 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 urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
  - b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) z sieci gazowej zlokalizowanej w drodze krajowej nr 2, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm;
- 6) 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, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 9) 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;
- 10) 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 wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1PU i 2PU.

**§16.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV.

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

- 1) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 2) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach bieli i szarości, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 4) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

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

**§18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi krajowej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem.
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z drogi krajowej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75 dla działki budowlanej,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
  - 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
  - 6) dopuszcza się wycinkę z istniejącego drzewostanu tylko pod obiekty budowlane i podjazdy do budynków;
  - 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
    - a) obsługa poprzez teren 1PU z drogi krajowej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem,
    - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia końcowe**

**§20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r. W wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 11 marca 2020 r. wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona negatywnie.

Uwaga została wniesiona dnia 11.03.2020 r. i dotyczy działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi **204/6 i 204/3** w miejscowości Nowy Konik.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia:

- 1) Obszaru oznaczonego na planie symbolem ZP na obszar przeznaczony do zabudowy i do działalności gospodarczej
- 2) Obszaru oznaczonego na planie symbolami R/ZL3, R/ZL4, R/ZL5 jako obszary mieszkalno-usługowe (U/M)
- 3) Obszarów oznaczonych na planie symbolami ZL6, ZL5, ZL4 i część obszaru oznaczonego symbolem ZL3 do poziomu na wysokości górnej granicy obszaru oznaczonego symbolem 2U2 od strony południowej na obszary budowlano-usługowe (U/N)
- 4) Zastrzeżenie do lokalizacji planowanej drogi na terenie działki.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr ewid. 204/6 i 204/3 w miejscowości Nowy Konik, położone są **poza obszarem objętym projektem planu**. Treść uwagi jednoznacznie wskazuje, iż wnoszący zwraca się o zmianę ustaleń planu miejscowego, które obowiązują dla wyżej wymienionych działek zgodnie z uchwałą nr XXVI.218.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów.

Rada Miejska w Halinowie podejmując w dniu 30 kwietnia 2018 r. uchwałę nr XLIII.415.2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, zdecydowała o obszarze, dla którego zostanie sporządzony projekt planu miejscowego i tylko dla tego terenu zgodnie z uchwałą intencyjną, może nastąpić zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia .....

**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 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

## **UZASADNIENIE**

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia .....

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLIII.415.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Nowy Konik w gminie Halinów o powierzchni ok. 8,5 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, 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. Niemniej jednak należy zaznaczyć, że w miejscowym planie nie ustala się wskazanej w studium na tym terenie drogi klasy głównej, ponieważ przebieg projektowanej drogi wojewódzkiej DW635 Wołomin - Okuniew - Wiązowna na tym odcinku nie został przewidziany w obowiązującym Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego, przyjętym Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XXVI.218.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 września 2012 r. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić nowe tereny inwestycyjne, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów ustala tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług.

Plan został sporządzony z zachowaniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) 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 występuje się o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 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 podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Obszar objęty planem miejscowym jest już 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 przylegający do obszaru objętego planem;
- 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 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 powyższych przepisów 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.

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.415.2018 z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały 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 8 kwietnia 2019 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 tym projekcie,
- 8) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 9) wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii,
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r. oraz zorganizowano w dniu 17 lutego 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 11 marca 2020 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 12) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona negatywnie,
- 13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienie 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 dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów.