UCHWAŁA NR XVIII.188.2020
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 7 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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 VII.72.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) 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;
7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

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) strefa obserwacji archeologicznej.

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 terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym**,** zgodnie z rysunkiem planu:

1) **U** – teren usług;

2) **WSr** – teren wód powierzchniowych – rowy;

3) **ZL** – teren lasu.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1) uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, dla której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) 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 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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.

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

1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;

3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) 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;

2) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren WSr.

§ 14. 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, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi;

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 – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych, a także w pasie o szerokości 15,0 m od dróg wewnętrznych oraz od terenu drogi krajowej nr 2, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL i WSr;

3) 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, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do czasu podłączenia do sieci wodociągowej,

c) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;

10) 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;

11) w zakresie gospodarki odpadami - prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U;

2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami ZL, WSr.

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

1) nakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów stonowanych, przy czym dopuszcza się na elewacjach budynków kolory zawarte w graficznym znaku towarowym firmy;

2) 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;

3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;

4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, czerwieni, brązu, bieli i zieleni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,

b) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych,

c) drogi wewnętrzne,

d) 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: 1,6 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem § 10 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 1200 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m^2;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z drogi krajowej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) wody powierzchniowe,

b) drogi leśne, szlaki piesze i rowerowe w ramach urządzeń turystycznych;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej, obsługa poprzez teren 1U z drogi krajowej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WSr** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy;

2) funkcję melioracyjną;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszczenie przebudowy rowu, w tym ich przykrycie;

5) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, obsługa poprzez teren 1U z drogi krajowej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

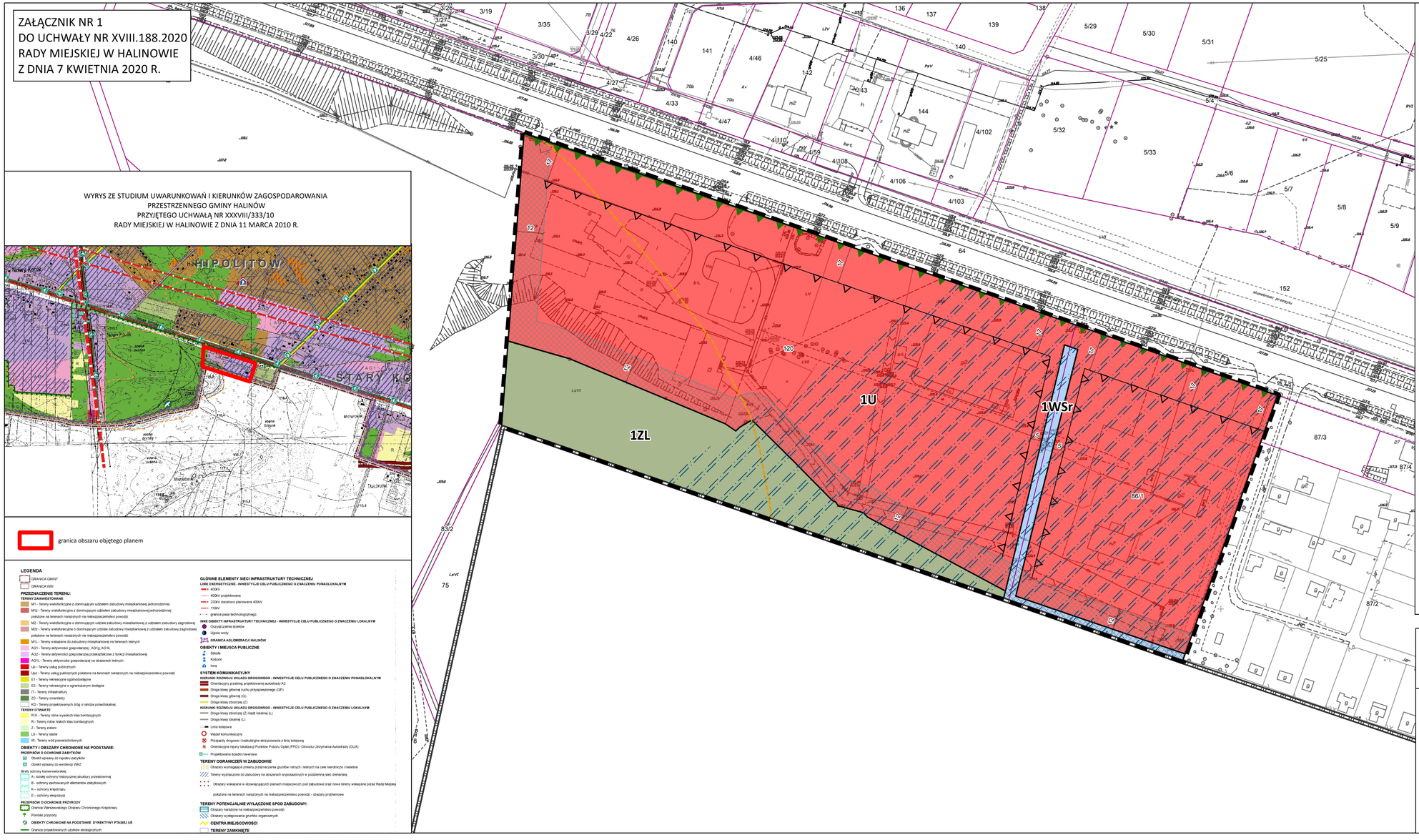
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 120 i 86/1 W MIEJSCOWOŚCI STARY KONIK, GMINA HALINÓW

RYSUNEK PLANU

skala 1: 1 000 — 0 25 50 100 150 200 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVIII.188.2020
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
Z DNIA 7 KWIETNIA 2020 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/333/10
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE Z DNIA 11 MARCA 2010 R.

granica obszaru objętego planem

LEGENDA

GRANICA GMINY
GRANICA WSI

PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZAWIESTOWANE

M1 - Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M1z - Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
M2 - Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej
M2z - Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
M1L - Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych
AG1 - Tereny aktywności gospodarczej - AG1g AG1k
AG2 - Tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej
AG1L - Tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych
Up - Tereny usług publicznych
Upz - Tereny usług publicznych położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
E1 - Tereny rekreacyjno ogólnodostępne
E2 - Tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie
IT - Tereny infrastruktury
ZC - Tereny cmentarzy
KD - Tereny projektowanych dróg o randze ponadlokalnej

TERENY OTWARTE

R III - Tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych
R - Tereny rolne niskich klas bonitacyjnych
Z - Tereny zieleni
LS - Tereny lasów
Wr - Tereny wód powierzchniowych

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE:

PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

Obiekt wpisany do rejestru zabytków
Obiekt wpisany do ewidencji WKZ

Strefy ochrony konserwatorskiej:
A - strefa ochrony historycznej struktury przestrzennej
B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych
K – ochrony krajobrazu
E – ochrony ekspozycji

PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
Pomniki przyrody

OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE DYREKTYWY PTASIEJ UE

Granica projektowanych użytków ekologicznych

GŁÓWNE ELEMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LINIE ENERGETYCZNE - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

400kV
400kV projektowana
220kV docelowo planowana 400kV
110kV
granica pasa technologicznego

INNE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Oczyszczalnia ścieków
Ujęcie wody

GRANICA AGLOMERACJI HALINÓW

OBIEKTY I MIEJSCA PUBLICZNE

Szkoła
Kościół
Inne

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Orientacyjny przebieg projektowanej autostrady A2
Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
Droga klasy głównej (G)
Droga klasy zbiorczej (Z)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Droga klasy zbiorczej (Z) bądź lokalnej (L)
Droga klasy lokalnej (L)
Linia kolejowa
Węzeł komunikacyjny
Przejazdy drogowe i bezkolizyjne skrzyżowania z linią kolejową
Orientacyjna wpisy lokalizacji Punktów Poboru Opłat (PPO) i Obwodu Utrzymania Autostrady (OUA)
Projektowane szlaki rowerowe

TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską
Obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę oraz nowe tereny wskazane przez Radę Miejską położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszary problemowe

TERENY POTENCJALNIE WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY:

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
Obszary występowania gruntów organicznych

CENTRA MIEJSCOWOŚCI

TERENY ZAMKNIĘTE

OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- WSr – teren wód powierzchniowych – rowy
- ZL - teren lasu

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- strefa obserwacji archeologicznej

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- obszary zdrenowane

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granica administracyjna gminy
- granica działek ewidencyjnych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 120 I 86/1 W MIEJSCOWOŚCI STARY KONIK, GMINA HALINÓW

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

główny projektant: mgr inż. Anna Bereś, mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak, inż. Monika Nasiłowska

zagospodarowanie przestrzenne: mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik, inż. Adam Potapowicz, inż. Agnieszka Szaniawska, inż. Kamil Suchożebski

środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grzelak, inż. Zuzanna Górecka-Gąbka

infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

skala 1:1 000 | 2020

załącznik nr 1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII.188.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 7 kwietnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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., uwagi można było wnosić do dnia 11 marca 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), do Burmistrza Halinowa nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVIII.188.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 7 kwietnia 2020 r.

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 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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 XVIII.188.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VII.72.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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. Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Stary Konik w gminie Halinów o powierzchni ok. 4,3 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Stary Konik w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XXIX/188/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 6 maja 2002 r. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono, aby zmienić przeznaczenie działek 120 i 86/1 z terenów usług dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na tereny zabudowy usługowej. Zmiana przeznaczenia jest zgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dopuszcza na tym terenie usługi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów ustala teren budowlany - usługi oraz tereny z zakazem realizacji budynków, tj. wody powierzchniowe oraz las.

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;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa strefę obserwacji archeologicznej, natomiast nie określa zasad ochrony 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 na 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 nie określa zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ze względu na zakres obszaru opracowania;

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 przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan wyznacza nowe przeznaczenie terenów budowlanych 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. 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 VII.72.2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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 19 sierpnia 2019 roku,

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

5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Halinowie do projektu planu miejscowego,

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

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

8) uwzględniono zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

9) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i 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, tj. do dnia 11 marca 2020 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

12) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi,

13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary 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 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów.