

**UCHWAŁA NR XXXI.315.2021
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów,
gmina Halinów – część F**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów zmienionej uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r. oraz uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 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.,

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część F, 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) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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;
- 6) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 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.

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 liczbowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu :

- 7) 1UP – teren usług publicznych;
- 8) 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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 terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP – jak dla terenów zabudowy związanej 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.

§ 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) 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 20°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację i zbilansowanie miejsc do parkowania na działkach bezpośrednio przylegających do terenu.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm;
- 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 z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm;
- 6) 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, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 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.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0% dla wszystkich terenów objętych planem.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP, 1KDD, 2KDD.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) parkingi,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15 m, z uwzględnieniem § 9 pkt 3,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, obsługa terenu z dróg przyległych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, poszerzenie w rejonie skrzyżowań.

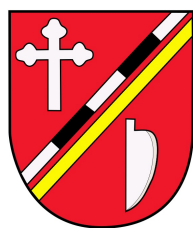
Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

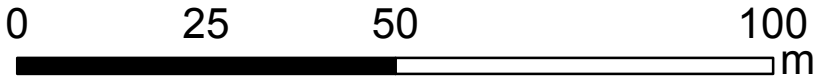
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

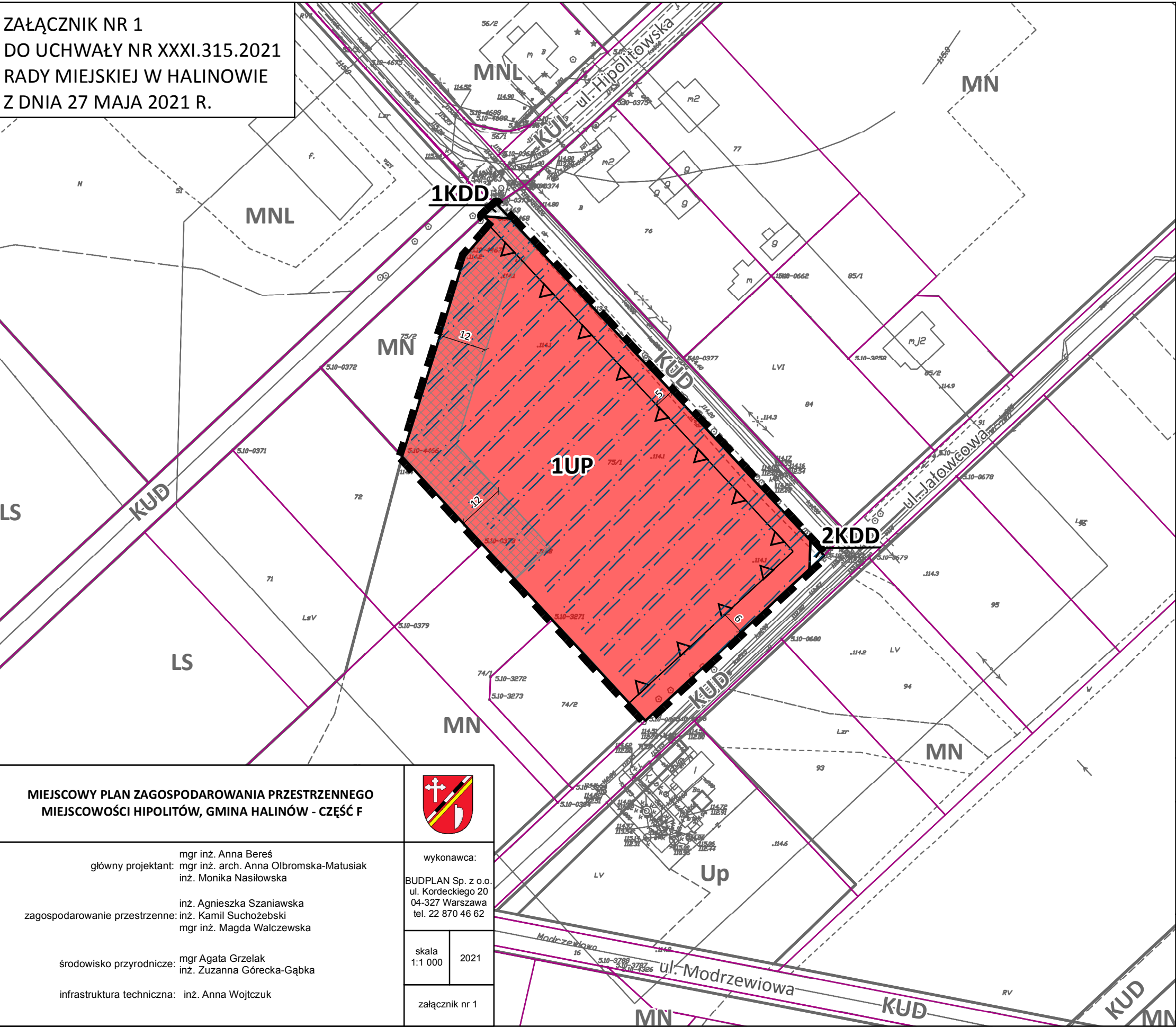


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW,
GMINA HALINÓW - CZĘŚĆ F
RYSUNEK PLANU

skala 1: 1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXI.315.2021
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
Z DNIA 27 MAJA 2021 R.



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UP - teren usług publicznych
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszary zdrenowane

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granica działek ewidencyjnych
- MN - przeznaczenie w obowiązującym planie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW - CZĘŚĆ F



główny projektant: mgr inż. Anna Beres
mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
inż. Monika Nasilowska
zagospodarowanie przestrzenne: inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Kamil Suchożębski
mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grzelak
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

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

skala
1:1 000

2021

załącznik nr 1

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



granica obszaru objętego planem
LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENU:
TERENY ZAINWESTOWANE
M1 - Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
Tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXI.315.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów - część F

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część F wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2021 r. do 21 kwietnia 2021 r. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 06 maja 2021 r. wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona negatywnie.

Uwaga została wniesiona dnia 02 kwietnia 2021 r. i dotyczy działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi **5, 11, 13/6** w miejscowości Hipolitów.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zmiany obecnego przeznaczenia działek (jako rolnych) na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Działki nr ewid. 5, 11, 13/6 w miejscowości Hipolitów, położone są **poza obszarem objętym projektem planu**. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów zmienionej uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r. uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r. oraz uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r. działki ww. znajdują się w części C. Zmiana przeznaczenie tych działek pod funkcje nienaruszające ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów będzie możliwa w oddzielnej procedurze sporządzania miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów część C.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXI.315.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 maja 2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część F 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI.315.2021

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia 27 maja 2021 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXI.315.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r.

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmienionej uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r. oraz uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część F 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.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium dla terenów oznaczonych symbolem M1 – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazano funkcję uzupełniającą usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i produkcja, nie kolidujące z funkcją podstawową. W ramach wydzielenia terenów M1 **dopuszczono możliwość lokalizacji terenów m.in. usług publicznych** (np. przedszkola, szkoły, budynki administracji publicznej, urzędy pocztowe itp.) jak również wskazano, iż w ramach terenów M1 możliwe jest takie kształtowanie funkcji przeznaczenia terenu, na których dominująca może być funkcja niemieszkalna (np. usługi). W związku z powyższym wskazanie terenu usług publicznych w planie miejscowym nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Hipolitów w gminie Halinów o powierzchni ok. 0,64 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część F obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Hipolitów w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono w celu realizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie przedszkola.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część F ustala teren budowlany usług publicznych.

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 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, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – 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 ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy przylegający do obszaru objętego planem;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, 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. Plan miejscowy nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie przewiduje się także wzrostu dochodów gminy w wyniku uchwalenia planu. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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 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. 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 sporządzenia planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLIII.399.2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów zmienioną Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r.,
- 2) 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 14 stycznia 2021 r.,
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu planu miejscowego (luty 2021 r.);
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego (luty 2021 r.);
- 8) wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 marca 2021 r. do 21 kwietnia 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 13 kwietnia 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 06 maja 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 11) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona negatywnie;
- 12) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część F.

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 2021 r. poz. 247 z późn. 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 Hipolitów, gmina Halinów – część F.