

**UCHWAŁA NR XLV.416.2022  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 13 kwietnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz.503), 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, 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., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r. i Uchwałą Nr XLIII.398.2022 z dnia 28 lutego 2022 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., oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 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 A, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. 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. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu drogę wewnętrzną lub działkę ewidencyjną, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 8) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 9) 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) 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 literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w terenie 1MNU dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m.

§ 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 MNU, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów 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 dla poszczególnych terenów;
- 2) sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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 30°;
- 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 wskazuje się strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
  - a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolami KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury i zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty;
- 3) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości:
  - a) 5,0 m dla dróg o długości do 60,0 m,
  - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60,0 m do 200,0 m,
  - c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200,0 m;
- 4) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m
- 5) adaptację dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu według stanu istniejącego;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 13.** 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, 3 i 4;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;



- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych i dojazdach nieoznaczonych, a także w pasie o szerokości 15,0 m od dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie 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;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
  - 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, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 10) 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;
- 11) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 12) 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 wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MNU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD.

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

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

- 1) dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji, pokryć dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, czerwieni, brązu, bieli i zieleni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha.

**§ 17.** W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenie nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem pkt 3,
  - b) usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 4;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 9,0 m w przypadku dachów płaskich,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 14 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;

7) zapisy pkt 6 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi publicznej nie spełnią zapisów pkt 6;

8) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 6 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) drogi wewnętrzne,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

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

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 9,0 m w przypadku dachów płaskich,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 14 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi publicznej nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
  - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

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

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 2 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowania, -ul. Stefana Okrzei;
2.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 2,3 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowania, -ul. Leśna;
3.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 0,9 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -ul. Leśna;
4.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 2,7 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -ul. Leśna;
5.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;	-poszerzenie w rejonie skrzyżowania, drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem -ul. Leśna;

## 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**

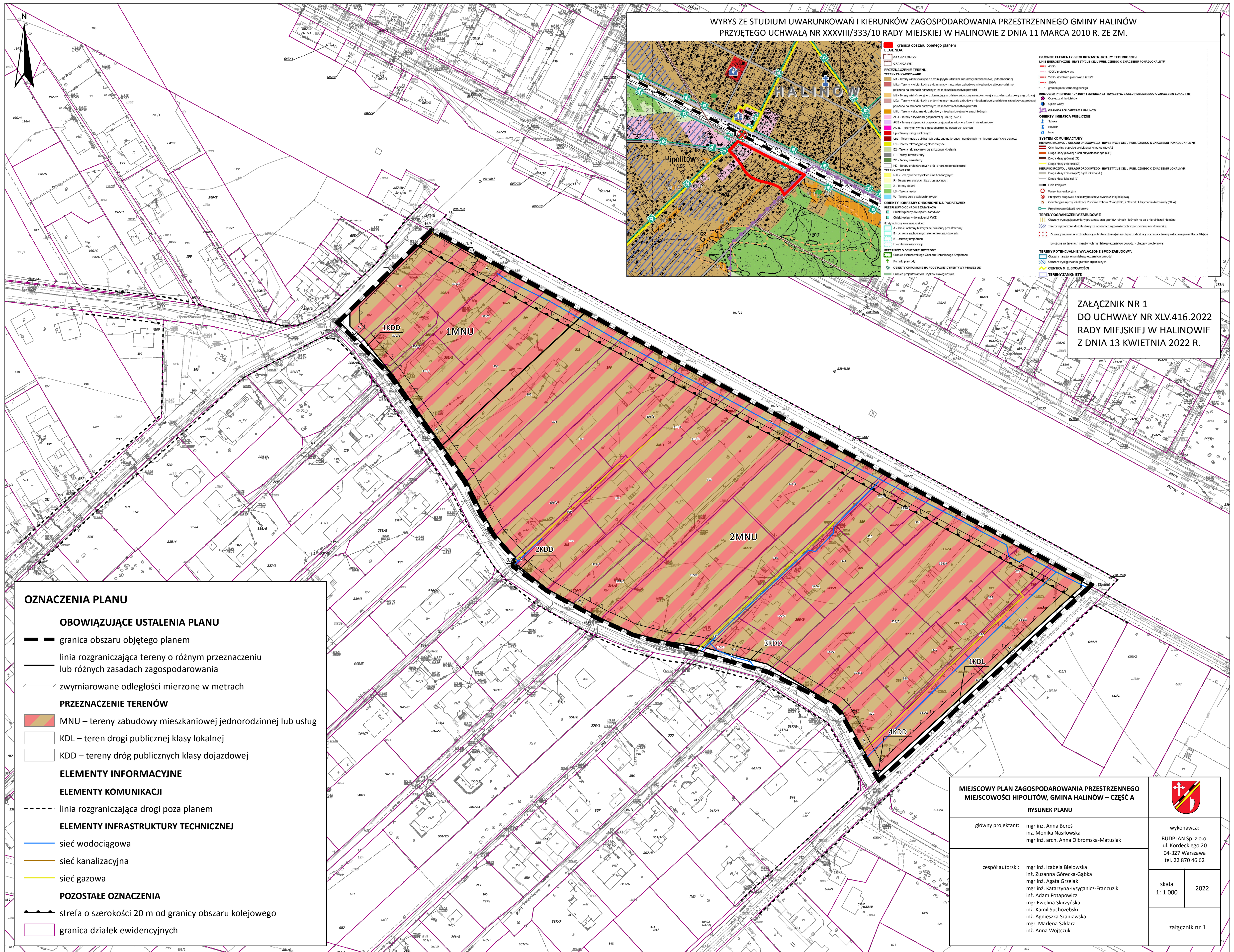
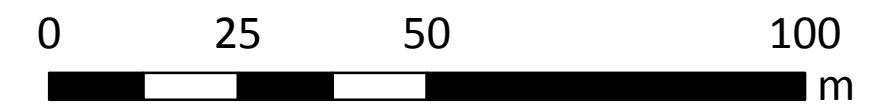




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

skala 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLV.416.2022  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
Z DNIA 13 KWIEŹNIA 2022 R.

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- zwymerowane odległości mierzone w metrach

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

### ELEMENTY INFORMACYJNE

### ELEMENTY KOMUNIKACJI

- linia rozgraniczająca drogi poza planem

### ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć gazowa

### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego
- granica działek ewidencyjnych

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. Anna Beres  
mgr inż. Monika Nasitowska  
mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak

zespół autorski: mgr inż. Izabela Bielowska  
mgr inż. Zuzanna Górecka-Gąbka  
mgr inż. Agata Grelak  
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik  
mgr inż. Adam Potapowicz  
mgr Ewelina Skirzyńska  
mgr inż. Kamil Suchożebski  
mgr Agnieszka Szaniawska  
mgr Mariela Szklarz  
mgr Anna Wojtczuk



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

skala  
1: 1 000

2022

załącznik nr 1



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLV.416.2022  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 13 kwietnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został 3-krotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w dniach od 7 lipca 2020 r. do 28 lipca 2020 r. w wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 12 sierpnia 2020 r. wpłynęło 7 uwag, z których 1 została rozpatrzona pozytywnie, 2 zostały częściowo nieuwzględnione oraz 4 zostały rozpatrzone negatywnie;
2. w dniach od 14 września 2021 r. do 6 października 2021 r. w wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 21 października 2021 r. wpłynęły 3 uwagi, z których jedna została rozpatrzona pozytywnie a dwie zostały rozpatrzone negatywnie;
3. w dniach od 4 stycznia 2022 r. do 28 stycznia 2022 r. w wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 14 lutego 2022 r. wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie;

1. Uwaga została wniesiona dnia 10.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy braku zgody na zmianę funkcji gruntów z MN na MNU dla całego projektowanego obszaru i pozostawienie funkcji MNU wyłącznie dla tych działek, które posiadają taką funkcję w obowiązującym MPZP dla Hipolitowa. Na działkach MN jak i MNU działalność usługowa nie powinna być uciążliwa dla otoczenia:

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

Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt. 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Uwaga została wniesiona dnia 10.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy braku zgody na projektowaną zmianę przeznaczenia terenów z MN na MNU:

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

Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

3. Uwaga została wniesiona dnia 10.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) § 7 ust. 4, w którym należy doprecyzować i wskazać, że możliwa jest budowa w granicy;
- 2) § 11 ust.6. lit a), w którym należy zmienić zapis w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej ;
- 3) § 15 ust. 4, który należy uzupełnić o zapis, który nakłada obowiązek stosowania matowych pokryć dachowych;
- 4) § 17 ust. 1, który określa przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Zapis projektowanego MPZP powinien rozdzielać obszar od ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszającą standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby ) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) §17 ust. 3 pkt c) należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 6) § 17 ust. 4 pkt b) zmiany minimalnej szerokości frontu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług z 20 m na 18 m;
- 7) § 17 należy dodać punkt, który uwzględniałby fakt podziału działek w wypadku decyzji sądu;
- 8) wszystkich projektów planów zagospodarowania przestrzennego – termin wyłożenia planu powinien być tożsamy z terminem składania uwag do projektu planu.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona w zakresie pkt 6, uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8.**

Ad.1. Zapis § 7 ust. 4 jest zgodny z treścią § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad.2. § 11 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c ) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad. 3 Zgodnie z art. 15 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb kolorystykę pokrycia dachów, nie zaś rodzaj jego powierzchni. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy nie jest uzasadnione wprowadzenie ograniczenia dotyczącego rodzaju pokrycia dachu w zakresie powierzchni matowych.



Ad. 4 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad. 5 Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad.7. Zapis § 17 pkt 7 uwzględnia stan istniejący w dacie sporządzania projektu planu. Plan miejscowy nie może uwzględniać przyszłych podziałów o których miałby rozstrzygać sąd, chociażby ze względu na fakt, że postępowanie przed sądem jest postępowaniem cywilnym prowadzonym w innym trybie i innym celu niż postępowanie administracyjne i sąd nie jest związany ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego. Toteż w postępowaniu sądowym mogą powstawać działki, które nie będą spełniały ustaleń planu miejscowego i będą niemożliwe do wykorzystania na cel ustalony przez plan miejscowy.

Ad.8 Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wykląda się do publicznego wglądu na co najmniej 21 dni, natomiast art. 17 pkt 11 ustawy jak wyżej stanowi, iż termin wnoszenia uwag nie może być krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia. W związku z powyższym, termin wyłożenia projektu planu nie może być tożsamy z terminem składania uwag.

4. Uwaga została wniesiona dnia 11.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy pozostawienie funkcji MN oraz MNU zgodnie z zapisami w obowiązującym MPZP dla Hipolitowa, czyli funkcji MNU wyłącznie dla działek znajdujących się w pobliżu ul. Warszawskiej, za zgodą ich właścicieli, natomiast dla pozostałej części pozostawienie obszaru funkcji MN bez jakichkolwiek zmian.

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

Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

5. Uwaga została wniesiona dnia 11.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) § 7 ust. 4 , w którym należy doprecyzować i wskazać, że możliwa jest budowa w granicy;
- 2) § 11 ust. 6 lit a), należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;

- 3) § 15 ust. 4, który należy uzupełnić o zapis, który nakłada obowiązek stosowania matowych pokryć dachowych;
- 4) § 17 ust. 1, który określa przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Zapis projektowanego MPZP powinien rozdzielać obszar od ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszającą standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) §17 ust. 3 pkt c) należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 6) § 17 ust. 4 pkt b) zmiany minimalnej szerokości frontu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług z 20 m na 18 m;
- 7) § 17 należy dodać punkt, który uwzględniałby fakt podziału działek w wypadku decyzji sądu;

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona w zakresie pkt 6, uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 7.**

Ad.1. Zapis § 7 ust. 4 jest zgodny z treścią § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad.2. § 11 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c ) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.3 Zgodnie z art. 15 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb kolorystykę pokrycia dachów, nie zaś rodzaj jego powierzchni. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy nie jest uzasadnione wprowadzenie ograniczenia dotyczącego rodzaju pokrycia dachu w zakresie powierzchni matowych.

Ad. 4 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad. 5 Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad.7. Zapis § 17 pkt 7 uwzględnia stan istniejący w dacie sporządzania projektu planu. Plan miejscowy nie może uwzględniać przyszłych podziałów o których miałby rozstrzygać sąd, chociażby ze względu na fakt, że postępowanie przed sądem jest postępowaniem cywilnym prowadzonym w innym trybie i innym celu niż postępowanie administracyjne i sąd nie jest związany ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego. Toteż w postępowaniu sądowym mogą powstawać działki, które nie będą spełniały ustaleń planu miejscowego i będą niemożliwe do wykorzystania na cel ustalony przez plan miejscowy.

6. Uwaga została wniesiona dnia 12.08.2020 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) Braku zgody na przekształcenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dodatkowo w teren usługowy;
- 2) Pozwolenia na stawianie przy granicy budynków gospodarczych do wys. 5 m wpłynie niekorzystnie na komfort mieszkańców w już istniejących budynkach jednorodzinnych;
- 3) Zakresu zapewnienie miejsc do parkowania dla usług, 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu to stanowczo za mało.

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

Ad. 1 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN, wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Ad. 2 Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy Halinów, plany miejscowe mają umożliwić lokalizowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy ograniczeniu wysokości do 5 m, jednak zapis ten nie stanowi nakazu, lecz dopuszczenie.

Ad.3 Ustalenia projektu planu wskazują minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną na obszarze Gminy. Podany wskaźnik tj. 1 miejsce do parkowania na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu jest odpowiedni.

7. Uwaga została wniesiona dnia 21.10.2021 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust. 6 lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1 ), które określają przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana, dlatego nie

zgadzamy się z wprowadzeniem samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych co jest sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczającą uciążliwością. Zapisy projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust. 3 pkt c), należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów;
- 5) Podkładu mapowego, który jest nieaktualny, na działce 314/2 widnieje rolna działka i nie ma tam naniesionego budynku hostelu;
- 6) Budynku na działce 313, który w planach budowy widniał jako budynek mieszkalny z nieuciążliwą działalnością usługową. Hałas, smród, pojawiające się szkodniki, zanieczyszczenie rażąco naruszają dobra sąsiedzkie.

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

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa.

Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów, w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2 „, W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

Ad. 5. Podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym już na etapie sporządzenia planu staje się materiałem geodezyjnym.

Ad. 6 Uwaga nie dotyczy zakresu miejscowego planu.

8. Uwaga została wniesiona dnia 22.10.2021 r (data wysłania e-mail – 21.10.2021) i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust 6 lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1.) które określają przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana, dlatego nie zgadzamy się z wprowadzeniem samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych jest to sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczającą uciążliwością. Zapisy projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą niepogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust.3 pkt c), należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów.

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

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa.

Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. .

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2 „W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

9. Uwaga została wniesiona dnia 11.02.2022 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust.6. lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1 które określają przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Należy zauważyć, że praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana, dlatego stanowczo sprzeciwiamy się wprowadzeniu samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Do tej pory możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Nowe zmiany są tylko sposobem na wprowadzenie na tym terenie usług, niezwiązanych z funkcją mieszkaniową, co może wiązać się z pogorszeniem warunków mieszkania dla dotychczasowych właścicieli. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych jest co sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczająco uciążliwością. Zapisy projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby ) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust.3 pkt c), w którym należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów.
- 5) Podkłady mapowego, który jest nieaktualny, na działce 314/2 widnieje rolna działka i nie ma tam naniesionego budynku hostelu.
- 6) Budynku na działce 313, który w planach budowy widniał jako budynek mieszkalny z nieuciążliwą działalnością usługową. Hałas, smród, pojawiające się szkodniki, zanieczyszczenie rażąco naruszają dobra sąsiedzkie.

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

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa. Zgodnie

z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2,,

W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

Ad. 5. Podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym już na etapie sporządzenia planu staje się materiałem geodezyjnym.

Ad. 6. Uwaga nie dotyczy zakresu miejscowego planu.

10. Uwaga została wniesiona dnia 14.02.2022 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust.6. lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1, które określają przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi. Przeznaczenie to spowoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana. Sprzeciw wobec wprowadzeniu samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych co jest sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczającą uciążliwością. Zapisy



projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust.3 pkt c), w którym należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów.

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

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa.

Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt. 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2 „W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLV.416.2022  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 13 kwietnia 2022 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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. 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 XLV.416.2022  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 13 kwietnia 2022 r.

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

Rada Miejska w Halinowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLV.416.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A

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, 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., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r. i Uchwałą Nr XLIII.398.2022 z dnia 28 lutego 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A 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, oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 r. Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Hipolitów w gminie Halinów o powierzchni ok. 4,6 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 A 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. sprostowany uchwałą Nr XXII/249/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 r., uchwałą Nr XXV/278/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 3 grudnia 2004 r., uchwałą Nr XXXIII/372/05 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 4 listopada 2005 r., uchwałą Nr XLI/468/06 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 września 2006 r. oraz uchwałą Nr IX/81/07 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 września 2007 r., a także uznaną za nieważną na podstawie prawomocnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 12 kwietnia 2017 r. (sygn. akt IV SA/Wa 3329/16) w odniesieniu do działek o numerach ewidencyjnych 351/18, 351/19, 351/20 z obrębu 0010 Hipolitów oraz działki ew. nr 351/21 w części oznaczonej symbolem Ls. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono, aby ustalić przeznaczenie terenów zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A ustala tereny budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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 2022 r. poz. 503), 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, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 poz. 1062) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

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

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

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

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

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

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

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

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 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) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – utrzymano parametry dróg zgodnie z obowiązującym planem, umożliwiając one prowadzenie transportu zbiorowego;

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, 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. Ze względu na istniejącą zabudowę przy ul. Warszawskiej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1m od linii rozgraniczającej terenu.

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., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r. i Uchwałą Nr XLIII.398.2022 z dnia 28 lutego 2022 r.

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 13 czerwca 2014 r.,

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

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

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

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

8) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lipca 2020 r. do 28 lipca 2020 r. oraz zorganizowano w dniu 21 lipca 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 12 sierpnia 2020 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

11) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 7 uwag, które zostały rozpatrzone,

12) wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag,

13) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego ze względu na wprowadzone zmiany wynikające z uwag,

14) wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień Prezes Urzędu Transportu Kolejowego, w postanowieniu stwierdził, że granice projektowanego planu znajdują się w odległości 10 m od obszaru kolejowego i w odległości większej niż 20 m od osi skrajnego toru i ww. plan nie narusza przepisów art. 53 ustawy o transporcie kolejowym. Natomiast w projekcie miejscowego planu nie uwzględniono

przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247). Stosownie do treści § 4 ww. rozporządzenia roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury. W związku z powyższym, wprowadzono do projektu miejscowego planu strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego wynikającą z tego rozporządzenia,

15) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 września 2021 r. do 6 października 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 27 września 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

16) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 21 października 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

17) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozpatrzone,

18) wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag,

19) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 stycznia 2022 r. do 28 stycznia 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 17 stycznia 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

20) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 14 lutego 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

21) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone,

22) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A

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. 2373 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.