

UCHWAŁA NR LIV.476.2022
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX.290.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3 oraz stwierdzając że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r., uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., **Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granicę obszaru, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połąci 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danej działce budowlanej;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 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. 2ndPojęcia 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;

- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 8) strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu. 2ndOznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1PU, 2PU, 3PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług;
- 2) **1P** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
- 3) **1ZL, 2ZL** – tereny lasów;
- 4) **1KDA** – teren drogi publicznej autostrady;
- 5) **1KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) **1KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 35,0 m.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 57-69/7, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, w której nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDA, 1KDGP;
- 2) układ komunikacyjny tworzy droga publiczna autostrada, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDA, droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP oraz droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 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 15,0 m x 15,0 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 usług: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów produkcyjnych: minimum 5 miejsc do parkowania na 10 pracowników,
 - dla składów i magazynów: minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników;
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych, z wykluczeniem terenów oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych, z wykluczeniem terenów oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych, produkcyjnych lub z sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do czasu podłączenia do sieci wodociągowej,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zapatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,

- b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 7) 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 wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d, –lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy, która będzie kolidowała z istniejącą siecią drenarską należy ją przebudować zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 1P;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1KDA, 1KDGP, 1KDGZ, 1ZL, 2ZL.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDA i 1KDGP.

§ 17. Ustala się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGZ.

§ 18. Ustala się granicę terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsame z granicami terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU, 3PU i 1P z zastrzeżeniem § 14 pkt 7 lit. d i pkt 8 lit c.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi, w tym stacje paliw i sprzedaż olejów opałowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne, parkingi
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 35 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 7) 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;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu 1PU obsługa z drogi serwisowej zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1KDA lub z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi oznaczonej symbolem 1KDA;
 - b) dla terenu 2PU obsługa z drogi serwisowej zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1KDA lub z dróg przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - c) dla terenu 3PU obsługa z drogi serwisowej zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1KDA lub z dróg przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - d) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych;
 - e) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi z zakresu biur i administracji,
 - b) drogi wewnętrzne, parkingi,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 35 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu 1P obsługa z drogi serwisowej zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1KDA lub z dróg przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDA, 1KDGP, 1KDZ** ustala się:

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDA	droga publiczna autostrada	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 1,1 m do 153,9 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań	- droga istniejąca - droga częściowo zlokalizowana poza obszarem objętym planem - na terenie zlokalizowane są drogi serwisowe, z których odbywa się obsługa komunikacyjna terenów przyległych

2.	1KDGP	droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 30,0 m	- droga istniejąca
3.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,1 m do 8,7 m	- droga istniejąca

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

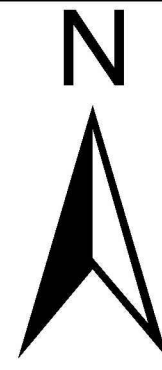


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI STARY KONIK, GMINA HALINÓW – OBSZAR NR 3

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 25 50 100 m



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIV.476.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 2022 r.

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
- P - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
- ZL - tereny lasów
- KDA - teren drogi publicznej autostrady
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- granicza strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- granicza terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- zabytek archeologiczny wraz z numerem

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszary zdrenowane

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV

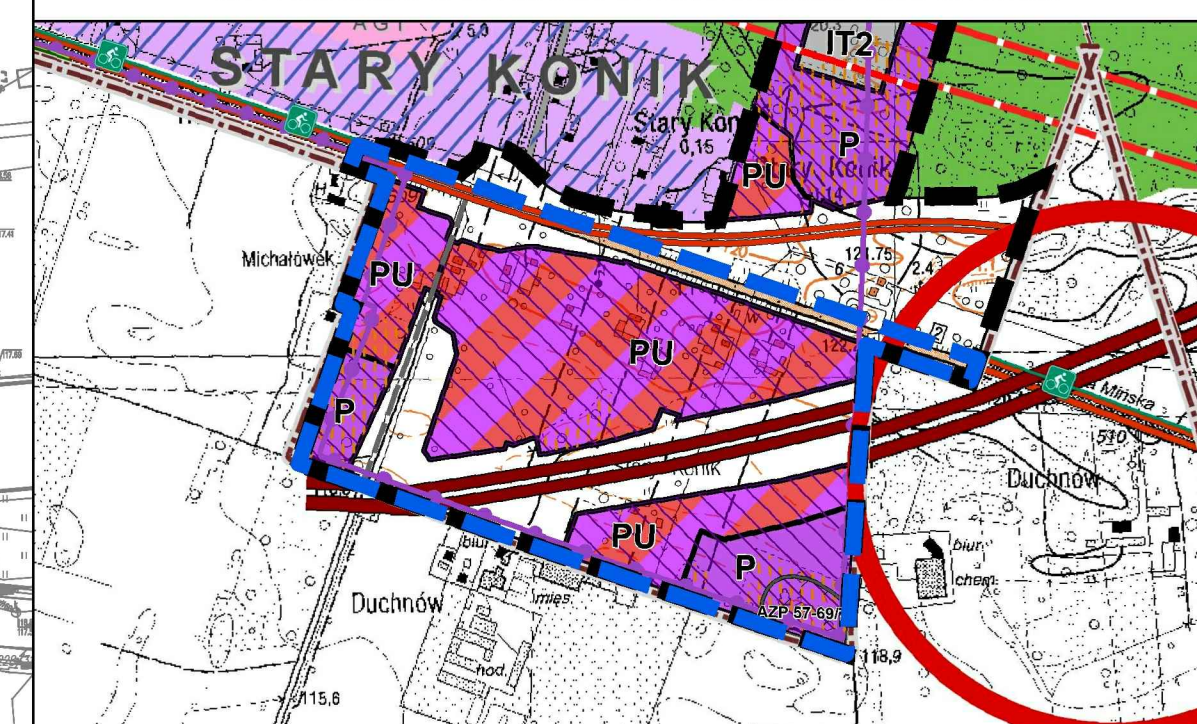
POZOSTAŁE OZNACZENIA

- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- wiadukt drogowy
- linie rozgraniczające poza obszarem objętym planem
- granicze działek ewidencyjnych

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

- KDA – teren drogi publicznej autostrady
- KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- MN/MR/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolnej i usługowej
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U – teren usług
- U/UC – usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
- PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
- PUC – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- KS – teren pozostałych ulic o funkcji dojazdowej (do pojedynczych posesji)
- ZL – teren lasów

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



- granicza obszaru objętego planem
- granicza aglomeracji Halinów
- granicza terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leżących na cele nieleśne
- strefa ochrony zabytku archeologicznego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI STARY KONIK, GMINA HALINÓW – OBSZAR NR 3

RYSUNEK PLANU

- główny projektant: mgr inż. Anna Borek
- mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
- inż. Monika Nasłowska
- zagospodarowanie przestrzenne: inż. Agnieszka Szaniewska
- inż. Kamili Suchobolski
- środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grzesiak
- mgr inż. Aleksandra Radwicz
- infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtko
- zespół komunikacyjny
- pasowate dróg



BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kościelna 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 42 62
skala 1:1000
2022
załącznik nr 1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LIV.476.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 sierpnia 2022 r. do 19 września 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 5 października 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Burmistrza Halinowa nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LIV.476.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 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 ze zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3, 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 LIV.476.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 2022 r.
Zalacznik4.xml

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 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr LIV.476.2022

Rady Miejskie w Halinowie

z dnia 27 października 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik,
gmina Halinów – obszar nr 3**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXIX.290.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 31 ha, zlokalizowanego w obrębie Stary Konik. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Stary Konik w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XXIX/188/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 6 maja 2002 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono celem zmiany przeznaczenia terenów, warunków zabudowy i zagospodarowania oraz zaktualizowania przeznaczenia terenu przy uwzględnieniu obecnego przebiegu wybudowanej autostrady A2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3 ustala tereny budowlane: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, w tym stacje paliw i sprzedaż olejów opałowych, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz tereny lasów, a także tereny komunikacji: teren drogi publicznej autostrady, teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Dla obszaru objętego planem wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

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, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Stary Konik 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, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Stary Konik;

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 przeznaczony pod zabudowę w 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;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

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 dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXIX.290.2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3;

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 25 maja 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 i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

7) wystąpiono o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

8) Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne tj. 0,5257 ha, dla pozostałej części gruntów leśnych objętych wnioskiem nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia (Decyzja nr 59/2022 z dnia 5 lipca 2022 r.);

9) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 sierpnia 2022 r. do 19 września 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 13 września 2022 r.;

11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 5 października 2022 r.;

12) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga;

13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 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. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 3. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.